

Enhed
Bygge- og Bolig-
lovgivning

Sagsbehandler
Elizabeth Lee
Garner

**Koordineret
med**
BPST

Sagsnr.
2022 - 2047

Doknr.
541645

Dato
29-08-2022

Høringsnotat - lovforslag om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger (Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, tilbudspligt ved kontrolskifte, forsøg med undladelse af beløbsopkrævning ved nævnene samt rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen m.v.)

Høringsnotat til forslag til lov ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger (Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, tilbudspligt ved kontrolskifte, forsøg med undladelse af beløbsopkrævning ved nævnene samt rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen m.v.).

1. Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været i høring i perioden 27. juni 2022 til 18. august 2022.

Lovforslaget har været i høring hos:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL Danmarks Almene Boliger, Bornholms Regionskommune, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske studerendes fællesråd, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring & Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Hus, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lejernes Retshjælp, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet og Aarhus Kommune.

Herudover har lovforslaget været tilgængeligt på Høringsportalen.

2. Modtagne hørings svar

Der er indkommet hørings svar fra følgende høringsparter:

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL Danmarks Almene Boliger, Dansk Ejendomsmæglerforening, EjendomDanmark og Lejernes Landsorganisation i Danmark.

Hørings svarene offentliggøres på høringsportalen.

I notatet er alene medtaget de væsentligste punkter fra hørings svarene.



3. Bemærkninger til lovforslaget

Generelt til lovforslaget

EjendomDanmark foreslår, at lovforslaget opdeles i separate lovforslag.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget har overvejet lovforslagets udformning. Ministeriet vurderer nu, at det er mest hensigtsmæssigt at opdele lovforslaget i to lovforslag, hvorefter lovforslagets tredje del i § 1, nr. 5, vedrørende ændringen af lejelovens tilbudspligtsregler udskilles til et separat lovforslag. Fremsættelsesdatoen for lovforslaget vedrørende tilbudspligten rykkes, idet ministeriet i denne forbindelse vil undersøge ændringen af tilbudspligtsreglerne nærmere. Ministeriet imødekommer derfor EjendomDanmarks forslag.

Det bemærkes, at ministeriet vil inddrage høringssvarene i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt, og der vil i den forbindelse blive udarbejdet et opdateret høringsnotat herom, som vil blive fremsendt på almindelig vis, når der foretages 2. ordførerrøring over tilbudspligtslovforslaget.

Hvis der foretages væsentlige ændringer, vil lovforslaget om ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt tillige blive sendt i fornyet ekstern høring.

EjendomDanmark vurderer, at de administrative og økonomiske konsekvenser af forslaget om tilbudspligt ikke i tilstrækkelig grad er blevet undersøgt. EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der foretages en mere tilbunds gående undersøgelse af forslagens konsekvenser. EjendomDanmark vurderer herudover, at ministeriet undervurderer rækkevidden af forslaget. For lejerne bliver de uklare regler i forslaget ganske umulige at gennemskue, og vurderingen af, hvornår der indtræder tilbudspligt, bliver ikke mindst for lejerne langt mere omfattende, tidskrævende og omkostningstung end før. EjendomDanmark foreslår, at også dette perspektiv inddrages i en gennemgang af lovforslagets konsekvenser.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det ikke vurderes, at lovforslaget som følge af risici vil medføre væsentlige ekstra omkostninger for virksomhederne til forberedelse af salg og administration, og det vurderes endvidere ikke, at en forøget risiko for at aktivere tilbudspligten i forbindelse med salg vil medføre behov for en risikopræmie, og dermed påvirkning af ejendomsværdierne. Endelig bemærkes det vedrørende de administrative konsekvenser for borgerne, at lovforslaget ikke vurderes at gøre det væsentligt vanskeligere for lejerne at vurdere, hvornår der indtræder tilbudspligt. Ministeriet finder på denne baggrund ikke umiddelbart anledning til at ændre i lovforslaget, men ministeriet bemærker dog, at EjendomDanmarks bemærkning vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

Lovforslagets § 1, nr. 1, om lejelovens § 6:

EjendomDanmark bemærker, at der også er behov for en tilpasning af lejelovens § 41, hvis ikke § 6 og § 41 skal være indbyrdes modstridende, og EjendomDanmark foreslår hertil, at § 41 præciseres, således at det tydeligt fremgår, at der kan aftales nettoprisindeksering i omkostningsbestemte lejemål.

Indenrigs- og Boligministeriet finder, at når det efter domspraksis var muligt at aftale, at lejen kunne stige efter stigningerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i lejemål omfattet af den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1, samt at boligreguleringslo-



ven ikke kunne fraviges til skade for lejeren, må det konstateres, at en aftale om, at lejen reguleres efter stigningerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks ikke udgør en fravigelse af reglerne om omkostningsbestemt leje, men snarere et område, som ikke er reguleret i kapitlet om omkostningsbestemt leje. Indenrigs- og Boligministeriet finder derfor ikke, at den foreslåede præcisering er nødvendig, ligesom den heller ikke ville være præcis i forhold til den konstaterede retspraksis. Ministeriet kan derfor ikke imødekomme forslaget.

Lejernes Landsorganisation i Danmark foreslår, at der ikke indføres mulighed for at aftale nettoprisindeksering af omkostningsbestemte lejemål omfattet af lejelovens § 19, stk. 1, idet Lejernes Landsorganisation i Danmark mener, at Folketinget klart siger, at nettoprisindeksering af omkostningsbestemte lejemål ikke er muligt, samt at dette endvidere har været en forudsætning for den politiske aftale af 2014 og senere lejelovsændring fra 2015, som indførte lejelovens § 26. Lejernes Landsorganisation i Danmark henviser i øvrigt til lovbemærkningerne til lejelovens § 26 (tidligere boligreguleringslovens § 9 a).

Lejernes Landsorganisation i Danmark mener tillige, at det under alle omstændigheder bør understreges at en nettoprisindeksering ikke må overstige en beregnet husleje efter lejelovens § 19, stk. 1.

Lejernes Landsorganisation i Danmark bemærker endvidere, at lovforslaget vil lade ugyldige reguleringer blive gyldige med tilbagevirkende kraft, jf. lovforslagets § 4, stk. 2., hvilket er problematisk, idet lejerne lider et retstab, hvis ugyldige vilkår pludseligt bliver gyldige. Lejernes Landsorganisation i Danmark foreslår derfor, at der ikke indføres tilbagevirkende kraft.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at formålet med sammenskrivningen af lejelovgivningen var at videreføre gældende ret, og det var ministeriets daværende opfattelse af gældende ret, der er gengivet i bemærkningerne til sammenskrivningen. Ministeriet er dog efterfølgende blevet opmærksom på Vestre Landsrets dom af 22. april 2022, som fastsætter, at der kan aftales nettoprisindeksering for omkostningsbestemte lejemål. Der henvises til lovforslagets afsnit 2.1.2 herom. Det bemærkes endvidere, at lejelovens § 26 (tidligere boligreguleringslovens § 9 a) vedrører regulering af lejen, som ikke er aftalebaseret, hvorimod lejelovens § 53, stk. 2, vedrører aftalt nettoprisindeksering. Ministeriet finder på denne baggrund ikke anledning til at ændre i lovforslaget.

Lovforslagets § 1, nr. 5, om lejelovens § 198:

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation bemærker, at det vil være hensigtsmæssigt at angive udtrykkeligt i lovbemærkningerne til bestemmelsen, at et kontrolskifte fx også kan indtræde ved kontrolskifte i partnerselskaber, interessentskaber eller kommanditselskaber.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet umiddelbart er imødekomende over for Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations bemærkning, som vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation foreslår endvidere, at ordlyden af lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3, præciseres, således at begrebet den "direkte medejer" benyttes i bestemmelsen, hvorefter ordlyden ændres fra "når erhververen er en hidti-



dig medejer” til ”når både overdrageren og erhververen er hidtidige direkte medejere af ejendommen”.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at ministeriet umiddelbart er imødekomende over for Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations forslag, som vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation foreslår, at lejelovens § 198, stk. 2, nr. 4, ændres, således at den svarer til ordlyden af lejelovens § 19, stk. 5, nr. 2, hvorefter ”når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person” ændres til ”Kontrolskifte, der sker ved arv efter arveloven eller hensidende i uskiftet bo efter arvelovens § 26 eller i begge tilfælde tilsvarende udenlandske regler. Arveforskud, og arv hvor erhververen er en juridisk person, omfattes uanset 1. pkt. af stk. 1.”

Indenrigs- og Boligministeriet vurderer umiddelbart ikke, at det er nødvendigt at ændre ordlyden af lejelovens § 198, stk. 2, nr. 4, idet bestemmelsens ordlyd ikke giver anledning til tvivl. Ministeriet bemærker dog, at Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations forslag vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation foreslår herudover en række sproglige ændringer uden materiel betydning i lejelovens nugældende kapitel 24 om tilbudspligt.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at ministeriet umiddelbart er imødekomende over for Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations forslag, som vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår, at reglerne indsnævres til de relevante situationer, der ønskes omfattet. Alternativt bør der sikres en mere smidig proces i forbindelse med eksekveringen af tilbudspligten.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der med aftalen om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger af 30. januar 2020 er et ønske om at hindre omgåelse i forhold til tilbudspligtens oprindelige formål, hvilket lovforslaget regulerer. Ministeriet finder på denne baggrund ikke umiddelbart anledning til at ændre i lovforslaget, men ministeriet vil dog inddrage Dansk Ejendomsmæglerforenings forslag i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår, at der i stedet for gennemførelse af den del af lovforslaget, der vedrører tilbudspligten, nedsættes en arbejdsgruppe under ministeriet med de professionelle aktører på markedet for boligudlejning, formidlere, rådgivere og lejerrettighedsorganisationer, der får til formål at undersøge tilbudspligtens anvendelse historisk og aktuelt og erfaringer og praksis på området for at sammenfatte det til gruppens samlede indstilling til en potentielt mere gennemgribende ændring af tilbudspligtsreglerne.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der med aftalen om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger af 30. januar 2020 er et ønske om at hindre omgåelse i forhold til tilbudspligtens oprindelige formål, hvilket lovforslaget regulerer. Ministeriet finder på denne baggrund ikke umiddelbart anledning



til at ændre i lovforslaget. Ministeriet bemærker dog, at Dansk Ejendomsmæglerforenings bemærkning vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

Dansk Ejendomsmæglerforening foreslår, at lovforslaget sikrer, at ingen, der aktuelt ejer en potentielt tilbudspligtig boligudlejningsejendom, bliver omfattet af de nye kontrolskifteregler, uden at de var bekendt med dette, da de erhvervede/overtog ejendommen. F.eks. kunne ikrafttrædelse 1. januar 2023 alene omfatte kontrolskifte nr. 2 herefter.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der med aftalen om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger af 30. januar 2020 er et ønske om at hindre omgåelse i forhold til tilbudspligtens oprindelige formål, hvilket lovforslaget regulerer. Ministeriet finder på denne baggrund ikke umiddelbart anledning til at ændre i lovforslaget. Ministeriet bemærker dog, at Dansk Ejendomsmæglerforenings bemærkning vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker endeligt, at der ikke er tale om omgåelse af reglerne, før disse regler er vedtaget, og at det ikke er korrekt at antage, at der ikke er negative økonomiske og/eller administrative konsekvenser/merudgifter for erhvervslivet.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det ikke vurderes, at lovforslaget som følge af risici vil medføre væsentlige ekstra omkostninger for virksomhederne til forberedelse af salg og administration, og det vurderes endvidere ikke, at en forøget risiko for at aktivere tilbudspligten i forbindelse med salg vil medføre behov for en risikopræmie, og dermed påvirkning af ejendomsværdierne. Endelig bemærkes det vedrørende de administrative konsekvenser for borgerne, at lovforslaget ikke vurderes at gøre det væsentligt vanskeligere for lejerne at vurdere, hvornår der indtræder tilbudspligt. Ministeriet finder på denne baggrund ikke umiddelbart anledning til at ændre i lovforslaget. Ministeriet bemærker dog, at Dansk Ejendomsmæglerforenings bemærkning vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

EjendomDanmark bemærker, at hensigten med den boligpolitiske aftale fra 2020, der ligger til grund for forslaget, ikke var en udvidelse af tilbudspligten, men blot at bremse ejendomshandler, som har karakter af omgåelse af tilbudspligten. Der er altså ikke konsistens mellem det politiske grundlag og det faktiske forslag. Alene af denne grund bør ministeriet genoverveje forslaget. Ydermere underminerer forslaget den nyligt vedtagne sammenskrivnings forudsætning om, at den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere ikke forrykkes.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ændringen af reglerne om tilbudspligt har til formål at bremse ejendomshandler, som har karakter af omgåelse af det oprindelige formål med tilbudspligten, hvilket kan ske på flere forskellige måder. Med ændringen søges alle tilfælde, som har karakter af omgåelse, hindret, og dette vurderer ministeriet er i overensstemmelse med det politiske oplag. Herudover skal ministeriet bemærke, at denne del af lovforslaget stammer fra den politiske aftale af d. 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme, som ikke i sig selv havde til formål at opretholde en balance mellem lejere og udlejere, men snarere at styrke lejernes retssikkerhed. Ministeriet finder på denne baggrund ikke umiddelbart anledning til at ændre i lovforslaget. Ministeriet bemærker



dog, at EjendomDanmarks forslag vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

EjendomDanmark bemærker, at det er nødvendigt at undersøge lovforslagets forhold til grundlovens § 73 om ejendomsrettens ukrænkelighed.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke efter ministeriets vurdering er tale om en ekspropriation i henhold til grundlovens § 73, men at ministeriet imødekommer EjendomDanmarks ønske om en yderligere undersøgelse heraf. En sådan undersøgelse vil således blive igangsat og inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

EjendomDanmark bemærker, at forslaget om udvidelse af tilbudspligten er generelt præget af betydelig uklarhed i forbindelse med efterlevelse og håndhævelse af reglerne. Princippet om kontrolskifte nødvendiggør også et fokus på indirekte kontrol med en ejendom, hvilket ikke fremgår af det danske selskabsregister. Dermed bliver det umuligt for købere af udlejningsejendomme at kontrollere om et salg eller et tidligere salg burde have udløst tilbudspligt. Dette vil efterlade en stor usikkerhed ved ejendomshandler, hvor både køber, sælger og lejere ikke kan være sikre på, at handlen er endelig, eller om den kan blive anfægtet.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at tilbudspligtsreglerne allerede i dag indebærer en vis uigennemskuelighed for lejeres mulighed for at vurdere, om der er indtrådt tilbudspligt, og lovforslaget vurderes ikke at gøre det væsentligt vanskeligere for lejerne at vurdere, hvornår der indtræder tilbudspligt. Ministeriet finder endvidere, at det er ejerens ansvar at overse forpligtelsen, og det står denne frit at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, hvis denne måtte blive i tvivl om, hvorvidt tilbudspligten måtte være indtrådt. Ministeriet finder på denne baggrund ikke umiddelbart anledning til at ændre i lovforslaget. Ministeriet bemærker dog, at EjendomDanmarks forslag vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

EjendomDanmark bemærker, at det er uklart, om mindretalsaktionær skal tvinges til at sælge deres aktiver, fordi et flertal af aktierne over lang tid skifter ejer. Denne uklarhed underminerer beskyttelsen af mindretalsaktionærer. Det er ligeledes uafklaret, om selskaber skal tvinges til at sælge aktiver, fordi der sker ændringer den indirekte ejerstruktur.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet umiddelbart er imødekommende over for EjendomDanmarks bemærkning, som vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

EjendomDanmark mener, at begrundelsen for forslaget, hvorefter et selskab, som ejer ejendomme omfattet af reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens § 196, har overdraget ejendomme til flere erhververe på en sådan måde, hvor ingen af erhververne hver for sig opnår majoritet af stemmer i selskabet, er problematisk. Den konkrete sag vurderede Østre Landsret og Højesteret desuden, at "der er heller intet grundlag for, at den valgte selskabskonstruktion skulle udløse tilbudspligt ud fra en antagelse om, at denne kan have ret valgt med henblik på at undgå, at der på et senere tidspunkt vil indtræde tilbudspligt i tilfælde af eventuelle fremtidige salg." Der foreligger således en stærk indikation, at der slet ikke var tale om målrettet omgåelse (som fremstillet), men om



en situation, der ikke var taget højde for fra lovgiverens side og som visse ejendoms-handler falder ind under.

EjendomDanmark mener endvidere, at begrundelsen om, at overdragelsen af et holdingselskab, som ejer et selskab, som ejer ejendomme omfattet af reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens § 196, kan overdrages, uden at tilbudspligten aktiveres, da der ikke sker ændring i ejerkredsen i det selskab, som ejer ejendommene, er problematisk, da det går imod eksisterende ret og praksis fra Højesteret, jf. UfR 1993.868 (bl.a. beskrevet i note 787 i Karnov til tidl. § 102 i lejeloven). Her blev det slået det fast, at bestemmelsen ikke var anvendelig i et tilfælde, hvor der ikke var sket overdragelse af aktier eller anparter i det selskab, der ejede ejendommen, men alene af aktier og anparter i dette selskabs moderselskab. Højesteret slog her også fast, at anvendelsesområdet for (den dagældende) § 102, stk. 1, 2. pkt., ikke kan udtrækkes ud over, "hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund."

Hvis ministeriet ønsker at udvide tilbudspligten i så stort et omfang og udfordre den eksisterende højesteretspraksis så grundlæggende som med dette lovforslag, må man som minimum forvente en tydeligere behov herfor, end hvad der ellers er angivet af beskrevet af ministeriet i lovforslaget.

EjendomDanmark vurderer på baggrund heraf, at ministeriet tolker sit mandat til ændring af tilbudspligten yderst ekspansivt, hvilket er kritisabelt, når der er tale om et indgreb i ejendomsretten. Den politiske aftale bag lovforslaget taler alene om et indgreb, der skal sikre mod omgåelse af de eksisterende regler om tilbudspligt - ikke om en omkalfatring af ordningen og udfordring af Højesterets praksis, sådan som ministeriet foreslår. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det vidtgående forslag til ændring af tilbudspligten helt udgår af det samlede lovforslag eller som minimum rent faktisk begrundes og begrænses til det nødvendige.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ønsket om en ændring i retsstillingen udspringer af aftalen af d. 30. januar 2020 om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme. Ministeriet finder på denne baggrund ikke umiddelbart anledning til at ændre i lovforslaget. Ministeriet bemærker dog, at EjendomDanmarks bemærkninger vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

EjendomDanmarks bemærkninger til de enkelte bestemmelser i den foreslåede § 198, stk. 1, nr. 1-6:

EjendomDanmark bemærker til lejelovens § 198, stk. 1, nr. 1, at bestemmelsen indebærer, at tvangsauktioner vil udløse tilbudspligt, og EjendomDanmark foreslår, tvangsauktioner eksplicit undtages fra reglerne om tilbudspligt.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet umiddelbart er imødekommende over for EjendomDanmarks forslag, som vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

EjendomDanmark bemærker tillige til lejelovens § 198, stk. 1, nr. 1, at bestemmelsen er meget uklar, da det langt fra er entydigt, hvad "på anden vis" reelt vil omfatte. EjendomDanmark foreslår derfor, at både lovteksten og bemærkningerne hertil omformuleres, så den i højere grad respekterer det politiske opdrag og i højere grad respekterer den private ejendomsret.



Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den foreslåede bestemmelse skal sikre, at enhver form for overdragelse omfattes af tilbudspligten, og bestemmelsen omfatter således tilfælde, som ikke direkte er angivet i lovforslaget, men som klart har til formål at opnå samme resultat som de øvrige eksempler angivet i den foreslåede bestemmelse. Ministeriet finder på denne baggrund ikke umiddelbart anledning til at ændre i lovforslaget. Ministeriet bemærker dog, at EjendomDanmarks bemærkning vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

EjendomDanmark vurderer vedrørende lejelovens § 198, stk. 1, nr. 2, at bestemmelsen er uklar og svær at håndtere i praksis, da det langt fra er tydeligt hvem, der skal foretage denne konkrete vurdering, og på hvilke kriterier denne skal bero. Det har allerede vist sig ved reglerne om karens i lejelovens § 19, stk. 4, at en sådan konkret vurdering er en stort set umulig opgave. Uklarheden har dog endnu mere vidtgående konsekvenser, når man indskrænker de sædvanlige ejerbeføjelser gennem en ændring i reglerne om tilbudspligt. Det vil derfor fra et retssikkerhedsperspektiv være uacceptabelt at udforme bestemmelsen således.

EjendomDanmark skal derfor foreslå, bestemmelsen omformuleres, så der i stedet etableres objektive og klare kriterier for, hvornår den er relevant.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at kriterierne for, hvornår der foreligger bestemmende indflydelse klart fremgår af selskabslovens § 7, som der tillige henvises til i bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse. Der henvises i øvrigt til den foreslåede bestemmelsers bemærkninger. Ministeriet finder på denne baggrund ikke umiddelbart anledning til at ændre i lovforslaget. Ministeriet bemærker dog, at EjendomDanmarks forslag vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

EjendomDanmark vurderer vedrørende lejelovens § 198, stk. 1, nr. 3, at det er uklart af hvem og hvordan den i bemærkningen forventede vurdering skal foretages, og det er ligeledes uklart, hvordan dette i praksis skal kontrolleres. EjendomDanmark foreslår, at den uklare vurdering erstattes med mere entydige kriterier for, hvornår bestemmelsen kan gøres gældende.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det som udgangspunkt er den, der skal opfylde en eventuel tilbudspligt, som må foretage vurderingen af, hvorvidt en sådan indtræder, altså ejeren. Det vil ligeledes være ejeren, som er nærmest til at føre kontrol med i hvilket omfang der sker en ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab eller af de juridiske personer, der ejer ejendommen. Ministeriet kan dog medgive, at det for små transaktioner over lange perioder kan være svært at føre kontrol med. Ministeriet bemærker, at ministeriet umiddelbart er imødekomende over for EjendomDanmarks forslag, som vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

EjendomDanmark vurderer vedrørende lejelovens § 198, stk. 1, nr. 4, at denne bestemmelse kan have en højst uheldig virkning, bl.a. i de tilfælde, hvor en udlejnings-ejendom tages til brugeligt pant i henhold til retsplejelovens § 588. Dette tilfælde overtager brugspantehaver retten til afkastet fra ejendommen for at forsage at få dækket sit krav mod ejeren. Forslaget kan læses således, at denne situation - modsat i dag - vil udløse tilbudspligt. EjendomDanmark foreslår, at ministeriet tilpasser lovforslaget, så man tager højde herfor.



Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet umiddelbart er imødekommende over for EjendomDanmarks forslag, som vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

EjendomDanmark vurderer ydermere vedrørende lejelovens § 198, stk. 1, nr. 4, at bestemmelsen ikke tager højde for, at brugspant også kan indgå som et finansierings-element. En midlertidig overdragelse af retten til det økonomiske afkast kan være et element i ejers løbende finansiering af driften af ejendommen, uden at nogen form for overdragelse af ejendommen er involveret. Det vil selvsagt være meget uhensigtsmæssigt, hvis dispositioner som led i finansiering af ejerskabet til en ejendom skal udløse tilbudspligt. EjendomDanmark foreslår, at ministeriet tilpasser lovforslaget, så der tages højde for de beskrevne situationer.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet umiddelbart er imødekommende over for EjendomDanmarks forslag, som vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

EjendomDanmark vurderer ydermere vedrørende lejelovens § 198, stk. 1, nr. 6, at denne bestemmelse er aldeles uklar, og at den efterlader alle aktører på ejendomsmarkedet i en situation, hvor man aldrig helt kan gennemskue, hvornår der udløses tilbudspligt, og det er uklart, hvad der menes med ”en længere periode”. EjendomDanmark mener endvidere, at det er uklart, hvilke typer af transaktioner og dispositioner der skal medtages i vurderingen, samt hvem der skal foretage vurderingen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen er en opsamlingsbestemmelse, som har til formål at modvirke omgåelse, hvilket også fremgår af bemærkningerne. Det er ikke ministeriets vurdering, at bestemmelsen vil komme til anvendelse i andre tilfælde end de, hvor de øvrige foreslåede bestemmelser om tilbudspligt forsøges omgået. Dette vil bero på en konkret vurdering, herunder vedrørende perioden længde. Det bemærkes endvidere, at det i udgangspunktet må være den, som skal opfylde en eventuel tilbudspligt, som må foretage vurderingen af, hvorvidt en sådan indtræder, altså ejeren. Ministeriet finder på denne baggrund ikke umiddelbart anledning til at ændre i lovforslaget. Ministeriet bemærker dog, at EjendomDanmarks bemærkninger vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at lejelovens § 198, stk. 1, nr. 6, kan medføre, at en almindelig aktieudvidelse i et selskab kan udløse tilbudspligt. Selv hvis en aktieudvidelse ikke opfattes som en overdragelse fra aktieselskabet til nye aktionærer, men alene som en ”udstedelse af nye aktier, hvor der hidtil ikke har været noget ejerskab”, forbliver spørgsmålet om, hvor vidtrækkende bestemmelsen i nr. 6 er, og om situationen dermed ville kunne tvinge ejendommen i tilbudspligt alligevel. EjendomDanmark foreslår, at denne bestemmelse udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke at det af EjendomDanmark frembragte eksempel om en aktieudvidelse ikke findes at være omfattet af bestemmelsen. Det er et kriterie for at være omfattet af bestemmelsen, at dispositionen vil have tilsvarende virkning, som de i nr. 1-5 foreslåede bestemmelser, hvilket ikke findes at være tilfældet ved en aktieudvidelse, hvor aktierne i øvrigt fordeles blandt aktionærene i samme forhold som den hidtidige fordeling. Dermed ikke sagt, at en aktieudvidelse, som forrykker på balancen mellem de nuværende aktionærer ikke kan indebære en



aktivering af tilbudspligten. Ministeriet kan ikke genkende den af EjendomDanmark bragte problemstilling og finder på denne baggrund ikke umiddelbart anledning til at ændre i lovforslaget. EjendomDanmarks bemærkninger vil dog blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

EjendomDanmark vurderer vedrørende lejelovens § 198, stk. 2, at der ikke i tilstrækkeligt omfang er taget hensyn til, at ændringer i lejelovens § 198, stk. 1, også nødvendiggør en tilpasning af lejelovens § 198, stk. 2. Den foreslåede ændring indebærer derfor, at også bl.a. overdragelser uden salg for øje - f.eks. som følge af omstruktureringer af en ejendomsportefølje - umiddelbart vil udløse tilbudspligt. Med den nuværende formulering begrænser man således muligheden for at strukturere ejendomsporteføljer på den mest hensigtsmæssige måde for den enkelte ejendomsejer. EjendomDanmark foreslår, at undtagelserne i § 198, stk. 2, strømlines, så de spejler de foreslåede bestemmelser i § 198, stk. 1.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet umiddelbart er imødekommende over for EjendomDanmarks forslag, som vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.

Lovforslagets § 2, nr. 2, om lov om boligforhold § 82:

EjendomDanmark bemærker, at EjendomDanmark principielt ikke ser udfordringer med en forsøgsordning med at undlade at opkræve gebyrer, men at rammerne for sådanne forsøg bør være klare og entydige, så det sikres, at en forsøgsordning ikke underminerer de gode formål, som opkrævningen af gebyrer varetager, herunder at forsøgsordningen ikke medfører unødigt og yderligere overbelastning af de i forvejen pressede huslejenævne.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er hensigten, at det i en bekendtgørelse gøres muligt at give tilladelse til kommuner i en periode på op til 2 år til at undlade at opkræve betaling i henhold til stk. 1, 2. og 3. pkt., for indbringelse af sager for huslejenævnet.

Det er tillige hensigten, at der i bekendtgørelsen stilles krav om, at kommunen sandsynliggør, at der er afsat tilstrækkelige midler til forsøget til, at sagsbehandlingstiden ikke forøges som følge af forsøget. Dette indebærer bl.a., at der er taget højde for tabt indtjening som følge af den manglende indbetaling generelt, samt at der tages højde for en forventet stigning i antallet af sager indbragt for huslejenævnet og de medfølgende udgifter hertil. Der henvises i øvrigt til lovforslagets afsnit 2.4.2.

Ministeriet finder på denne baggrund ikke anledning til at ændre i lovforslaget.

Lovforslagets § 3, nr. 3, om almenlejelovens § 102:

BL Danmarks Almene Boliger bemærker, at det ikke ses beskrevet i udkastet til lovforslaget, at der vil foretages en revision af forsøg. BL Danmarks Almene Boliger forudsætter, at der samles op og evalueres på de forsøg, som de enkelte kommuner måtte deltage i.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det følger af den udvidede udfordringsret, at kommunerne selv skal forestå en eventuel evaluering af ordningen. De nærmere regler om evaluering af denne forsøgsordning forventes fastsat i bekendtgø-



relsen, som indenrigs- og boligministeren kan fastsætte i medfør af lovforslagets § 3, nr. 3. Ministeriet har tilføjet tekst herom i lovforslagets bemærkninger.