
Til: Hovedpostkassen (post@sm.dk)
Cc: Nynne Horn (nho@sm.dk)
Fra: Anders Lindqvist (al@adv-martinelli.dk)
Titel: Sagsnummer 2023-1728VS: Forslag til lovgivningsprocessen - Lejeloven
Sendt: 20-08-2023 14:51

Jeg tillader mig at henlede ministeriets opmærksomhed på en formentlig fejl i forbindelse med sammenlægningen af lejeloven (LL) og boligreguleringsloven (BRL).

Det drejer sig om varslingsproceduren for forbedringsforhøjelser for store ejendomme i regulerede kommuner med beboerrepræsentation.

Efter den tidligere gældende BRL § 27, stk. 3, jf. BRL § 13, skulle varslingen sendes til beboerrepræsentationen, der havde kompetencen til at forholde sig til forbedringsforhøjelsen. Hvis den enkelte lejer ønskede en prøvelse af forbedringsforhøjelse, måtte denne klage efterfølgende.

Det fremgik således af den tidligere BRL § 13, stk. 5: *"Såfremt udlejeren ikke rettidigt har modtaget meddelelse fra beboerrepræsentanterne som nævnt i stk. 4 eller beboerrepræsentanterne har tiltrådt lejeforhøjelsen, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse, når han har meddelt lejerne dette med tilkendegivelse af, at den enkelte lejer kan indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed for nævnet efter § 15."*

I den nugældende LL § 130 synes det ved formuleringen af stk. 2 derimod forudsat (?), at varslingen (nu) skal sendes direkte til alle lejerne i stedet. Uanset der er en beboerrepræsentation i ejendommen.

Dette i strid med forarbejderne til lovændringen, hvori det udtrykkeligt anføres, at der ikke ved lovsammenskrivningerne ville ske ændringer i retsstillingen for BRL § 27, stk. 3, herunder BRL § 13, stk. 5.

Det fremgår således udtrykkeligt af bemærkningerne:

"[Pkt. 2.14.2.3:]... Reglerne om varsling m.v. foreslås herudover videreført uden indholdsmæssige ændringer.

...

[Bemærkningerne til LL § 130:] Endvidere videreføres med sproglige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 3, om varsling og indsigelse i regulerede ejendomme."

Diskrepansen har allerede på nuværende tidspunkt givet kime til en række uoverensstemmelser - dels mellem udlejer og lejer, men også mellem beboerrepræsentationen og lejerne indbyrdes ad kompetencen.

Ved den nu forestående korrektion af lejeloven bør enten lovbestemmelsen eller forarbejderne præciseres. Der bør ikke kunne opstå tvivl om præcis hvilke varslingsregler, der gælder.

Jeg ser frem til at læse den endelige lovændring/præcisering.

Med venlig hilsen

Anders Lindqvist
Advokat (H)

MARTINELLI

ADVOKATFIRMA
ALHAMBRAVEJ 7
1826 FREDERIKSBERG C

TEL 3347 7913
DIR 3347 7916
MAIL AL@ADV-MARTINELLI.DK

Social-, Bolig- og Ældreministeriet
post@sm.dk
cc: nho@sm.dk

København, den 22. august 2023

Sagsnr. 2023 - 1728 Høring over udkast til lov om ændring af lov om leje mv.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet har sendt udkast til ændringer i lejelovgivningen og forskellige andre love i høring med frist for bemærkninger den 23. august 2023. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har bemærkninger til de foreslåede ændringer til lov om leje, der vedrører tilbudspligten.

Det daværende Indenrigs- og Boligministerium sendte den 27. juni 2022 et lovforslag i høring, der også var tiltænkt at præcisere indholdet af lejelovens § 198, med den hensigt at sikre lovens intention om, at lejerne bliver tilbudt ejendommen på andelsbasis ved salg. Efter Folketingsvalget, der blev udskrevet umiddelbart efter Folketingets åbning i oktober 2022, er lovforslaget ikke blevet fremsat i Folketinget.

Lovforslaget fra 2022 indebar en ændring af § 198, der præciserede, at tilbudspligten skulle udløses ved et kontrolskifte af ejendommen. Begrebet "kontrolskifte" fremgår allerede af lejelovens § 19, stk. 4 om huslejeafmåling, hvor det benyttes til at definere, hvornår et lejemål eller en ejendom reelt er overdraget. Bestemmelsen omfatter altså de situationer, hvor den bestemmende indflydelse skifter ejer, og altså de samme situationer, som tilbudspligten er tiltænkt. Da retspraksis har vist, at den nuværende ordlyd i lejeloven i høj grad giver mulighed for omgåelse af lovens intention, er der behov for at lukke hullerne i lovgivningen.

Det lovforslag, der nu er sendt i høring, er markant anderledes end lovforslaget fra 2022. Tanken om at benytte kontrolskifte som afgørende for, hvornår tilbudspligten udløses, er forladt. I stedet er det alene præciseret, at tilbudspligten gælder, når der afstås en majoritet af stemmer i selskabet, når der er tale om overdragelse af aktier og anpart i aktie- og anpartsselskaber, uanset om en enkelt erhverver herefter ejer mere end 50 %.

Den foreslåede ændring til § 198 lukker ét hul i tilbudspligten, og forhindrer fx den omgåelsesløsning, som Carlsbergfonden benyttede i 2016. Dette bakker ABF selvfølgelig op om. Lovændringen lukker imidlertid ikke muligheden for omgå tilbudspligten ved at benytte "dobbelt holding". Her omgås lovgivningen om tilbudspligt ved at placere ejendommen i et selskab, som ejes 100 % af et holdingselskab - som igen ejes 100 % af et selskab eller en ejer. Ved etableringen af dobbelt holding-strukturen udløses tilbudspligt, men herefter kan holdingselskabet eller selskaber længere oppe i strukturen - i henhold til retspraksis - skifte bestemmende indflydelse uden konsekvens efter § 198. Dette blev også adresseret i den politiske aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger fra 30. januar 2020, hvor den daværende regering (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, SF, Enhedslisten og Alternativet var enige om, at det ikke fremadrettet skulle være muligt at omgå reglerne om tilbudspligt ved at placere ejendommen i et selskab.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



Der rådgives stadig professionelt om, hvordan der kan ske overdragelse af ejendomme, uden at overdragelsen udløser tilbudspligt. Den foreslåede præcisering af § 198 vil ikke være tilstrækkelig til at undgå en omgåelse af lovgivningen, da der blot kan benyttes dobbelt holding i stedet.

Som det fremgår af aftalen om bygge- og boligpolitiske indsatser af 15. maj 2023, er der fortsat et politisk ønske om at stramme reglerne for tilbudspligt. ABF opfordrer derfor til, at der også lykkes for dobbelt holding-løsningen i lovforslaget, gerne ved en genoptagelse af forslaget fra 2022, hvor tilbudspligten skulle udløses ved et kontrolskifte af ejendommen. ABF henviser her til vores høringsvar af 18. september 2020 og 18. august 2022.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk

Social- Bolig- og Ældreministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K.

Sendt til: post@sm.dk med kopi til nho@sm.dk

Vesterbrogade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Dato 23. august 2023

Dok.nr. D-2023-030609

Hørings svar over udkast til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love (Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, rettelse som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen og tilbudspligt m.v.) (Sagsnr. 2023-1728)

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar. Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters fagudvalg for fast ejendom.

Overordnede bemærkninger

Formålet med lovforslaget er at udmønte de dele af den politiske aftale om bygge- og boligpolitiske indsatser af 15.maj 2023, som vedrører lejelovgivningen. Lovforslaget indeholder dels en genfremstilling af et lovforslag om justering af udgifter, som kan medtages i forbrugsregnskabet samt rettelse som følge af fejl i forbindelse med sammenskrivning af lejelovgivningen, som tidligere har været i høring. Derudover indeholder forslaget en ændring af lejeloven som sikrer, at der udløses tilbudspligt når der afstås en majoritet af stemmer i de selskaber, der ejer de ejendomme, som overdrages. Endelig indeholder lovforslaget regler om udlejning af midlertidige ungdomsboliger.

Danske Advokater finder særligt anledning til at fremhæve nedenstående bemærkninger, som gennemgås mere detaljeret under "Bemærkninger til de enkelte bestemmelser/løsningsforslag":

- 1) Vedrørende bidrag til lov om ændring af planlægning og forskellige andre love (Rækkefølge for udlejning af midlertidige ungdomsboliger).

Danske Advokater anser, at bemærkningerne til og begrundelsen for ændringerne ikke giver mening og ikke udgør nogen begrundelse for forslaget. Samlet set er lovforslaget en nyskabelse, som efterlader en lang

række ubesvarede spørgsmål. Der er endvidere, efter Danske Advokaters opfattelse, *lagt op til et ikke ubetydeligt indgreb i den private ejendomsret*. Det må derfor anses for betænkeligt at vedtage lovforslaget på det foreliggende grundlag.

2) Forslag til ændring af lov om leje m.v., lov om almene boliger og forskellige andre love

Forslagets § 1 nr.1. Ændring af lejelovens § 6. stk.1. 2. pkt.

Med denne rettelse genindføres retten til at nettoprisindeksere omkostningsbestemt leje og lejen i gennemgribende moderniserede lejemål som ved en fejl var udgået ved sammenskrivningen af lejelovgivningen, men en række særdeles praktiske forhold er ikke omtalt i bemærkningerne til ikrafttrædelsesbestemmelsen i ændringsloven, selvom det netop er de problemer som ikrafttrædelsesbestemmelsen retter sig imod og skal løse.

3) Forslagets § 1 nr. 8. Forslag om ændring af lejelovens § 198 stk 1. 2. pkt. Skærpe af tilbudspligt.

Forslaget er bl.a. begrundet med at ” det [er] i praksis konstateret, at det er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt.”

Det fremgår imidlertid af Højesterets begrundelse i U 2020.2023 H at man netop har taget stilling til omgængessynspunktet, hvilket man også gjorde allerede ved afgørelsen fra 1993.808. Reglen i lejelovens § 198 kan herefter ikke fortolkes ud over sin ordlyd uden sikre holdepunkter. Det er derfor, efter Danske Advokaters opfattelse, en juridisk misforståelse, og vildledende, at ministeriet i bemærkningerne fremhæver, at man søger at begrænse omgængelse af bestemmelsen med det stillede forslag. Der er jo netop ingen omgængelse. Der kan derfor heller ikke argumenteres for, at der i den situation ” faktisk” sker et ejerskifte. Det gør der ikke. Så det der bliver tilbage af begrundelse for forslaget, er efter vor vurdering et politisk (?) ønske om at udvide området for tilbudspligt. Endelig indebærer formuleringen af forslaget en række uklarheder som giver anledning til fortolkningsmæssig tvivl.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser/løsningsforslag:

Vedrørende bidrag til lov om ændring af planlægning og forskellige andre love

(Rækkefølge for udlejning af midlertidige ungdomsboliger).

Resume:

Ved dette lovforslag regulerer man nu privat opførte, ustøttede ungdomsboliger så de på en lang række punkter skal følge samme regler som udlejning af ungdomsboliger i støttet byggeri.

Forslaget fremsættes som led i et forslag om ændring af planloven, hvor kommunerne får mulighed for at planlægge for private ungdomsboliger.

Bemærkninger:

Udlejning af ungdomsboliger opført uden støtte (private ungdomsboliger) er i dag omfattet af lov om leje og lov om boligforhold. Ungdomsboliger er ikke en særskilt reguleret lejeretlig enhed men er omfattet af den almindelige lejelovgivning.

Ungdomsboliger er i praksis små beboelseslejligheder, der opføres med eget køkken, bad og toilet og er derfor lejeretligt en beboelseslejlighed udelukkende til beboelse omfattet af lov om leje og lov om boligforhold. Offentlig bestemt anvisning af private lejligheder til udlejning kan kun ske på frivillig basis efter reglerne om anvisningsaftaler mellem udlejere og kommuner efter lov om boligforhold kapitel 7. Lejefastsættelsen følger reglerne i lejeloven om lejefastsættelse i private lejeboliger og lejeforholdet kan og skal ikke opsiges fordi en lejer har afsluttet sin uddannelse.

Støttede ungdomsboliger kan opføres efter almenboligloven eller efter lov om støttede private ungdomsboliger.

Almene ungdomsboliger skal udlejes til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov derfor. Almene ungdomsboliger skal til stadighed udlejes til den berettigede personkreds, herunder studieaktive uddannelsessøgende. Lejen fastsættes som balanceleje efter almenlejeloven. Opsigelse sker efter almenlejelovens bestemmelser. Herefter skal opsigelse normalt ske, når en uddannelsessøgende har fuldført sit studie. Almene ungdomsboliger modtager normalt støtte i form af et ungdomsboligbidrag som medgår til nedsættelse af huslejen til den berettigede personkreds.

Efter lov om støttede private ungdomsboliger (ungdomsboligloven) kan der ydes støtte til opførelse af private ungdomsboliger med op til halvdelen af den gennemsnitlige anskaffelsesudgift for en almen ungdomsbolig. Boligerne skal udlejes til unge uddannelsessøgende. Udlejer skal sikre, at boliger udlejes til målgruppen. Såfremt lejers uddannelse er afsluttet, er udlejer forpligtet til at opsiges lejer. Udlejeren skal indgå aftale om, at der skal ske fælles anvisning af lejere til mindst 80 % af de ledige boliger pr. år. Lejeniveauet skal svare til lejeniveauet for almene ungdomsboliger. Lejen kan reguleres efter nettoprisindekset. Ved udlejning mere end 20 år efter ibrugtagning overgår lejefastsættelsen til den almindelige lejelovgivning.

Der er således i dag stor reguleringsmæssig og økonomisk forskel på at opføre private, ustøttede ”ungdomsboliger”, som i virkeligheden er private lejeboliger, målrettet unge uddannelsessøgende, og så opføre støttede ungdomsboliger enten som almene boliger eller støttede ungdomsboliger efter ungdomsboligloven.

Med lovforslaget foreslår man et nyt kapitel 1a i lov om boligforhold, som skal regulere private ungdomsboliger.

Herved forstås, efter forslaget, boliger som opføres med henblik på udlejning til unge studerende, og som ikke er støttede. Med forslaget indføres en regulering af udlejning til målgruppen unge studerende, pligt til at opsiges lejemålet ved afslutning af studier, pligt til at undersøge for studieaktivitet samt ret til anvisning af boliger til målgruppen sådan som det også gælder for støttede ungdomsboliger. Herudover foreslås at midlertidige private ungdomsboliger som opføres i stueetagen, skal sikre at disse lejemål først og fremmest udlejes til studerende med varigt nedsat fysisk funktionsevne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion, dernæst pårørende dertil og ellers almindelige studerende.

Lovforslaget skal have virkning for ungdomsboliger opført på grundlag en godkendt plan til opførelse af ungdomsboliger efter 1.1.24.

Efter lovforslaget indebærer det ingen forøgede administrative byrder for erhvervslivet.

Begrundelsen for denne indgående regulering af private ungdomsboliger er efter forslaget, at ” der kan være risiko for, at private ejere af ustøttede ungdomsboliger, som i forbindelse med opførelse af ungdomsboliger skal opfylde lempeligere krav vedrørende parkeringspladser og lysforhold, efter ibrugtagning af ejendommen udlejer boligerne til ikke-studerende eller sælger disse som ejerboliger”.

Med forslaget til kapitel 1a foretages der et principskifte i forhold til regulering af privat udlejningsbyggeri.

Hvor kommunen i dag kun kan anvise private lejligheder efter der er indgået frivillig aftale herom med udlejer efter lov om boligforhold kapitel 7, overfører man med dette forslag nu ret og pligt til at varetage udlejning efter reglerne til kommunalbestyrelsen såfremt byggeriet er opført uden støtte, men efter et plangrundlag til private ungdomsboliger. Foruden at forøge udlejers administrative byrder i væsentligt omfang, fratager man med anvisningspligten udlejeren retten til at bestemme over udlejningen af ejendommen.

Bemærkningerne til og begrundelsen for ændringerne giver efter Danske Advokaters opfattelse ingen mening og udgør ikke nogen begrundelse for forslaget og kommenteres nærmere her.

Der er i dag ikke nogen definition af ” private ungdomsboliger”. Private boliger som udlejes til unge, reguleres i dag alene efter lejeloven og den almindelige ejendomslovgivning. Der findes således ikke i dag nogen privat pendant til almene ungdomsboliger eller støttede ungdomsboliger, i forhold til definition af maksimumsstørrelse, udstyr og lign. Tanken er måske den, at det plangrundlag man søger byggetilladelse til, fremover skal være afgørende for ejendommens lejeretlige status i forhold til dette nye kapitel 1a i lov om boligforhold, hvorved man gør et betydeligt indgreb i udlejerens private ejendomsret. Koblingen mellem planlægning for ” private ungdomsboliger” og udlejning af fast ejendom savner enhver begrundelse og er en nyskabelse. Hertil kommer at det efterlader disse ” private ungdomsboliger” et uklart sted mellem offentlig regulering og privat lejelov, som der ikke er redegjort for i bemærkningerne.

Af bemærkningerne fremgår endvidere, at begrundelsen for forslaget bl.a. skulle være, at de private skal opfylde lempeligere krav vedrørende parkeringspladser og lysforhold end – må man forstå – støttet byggeri skal. Dette synspunkt er ikke nærmere belyst og er formentlig ikke korrekt. Koblingen af byggeretlige krav og lejeregulering savner enhver begrundelse og er på samme måde også her en nyskabelse.

Endelig fremgår det af bemærkningerne, at efter ibrugtagning af ejendommen kan udlejer udleje boligerne til ikke-studerende eller sælge disse som ejerboliger. Det er en grundret og udslag af den private ejendomsret, at ejeren kan disponere over lejemålene som han ønsker. Udlejer vil også retligt kunne råde over ejendommen, evt. ved salg af ejendommen og - såfremt lovgivningen giver mulighed for det - evt. sælge som ejerlejligheder.

Det fremgår af forslaget, at man vil gøre indgreb i udlejerens ret til leje ” private ungdomsboliger” ud. Det er som nævnt et betydeligt indgreb i den private

ejendomsret man her lægger op til. Indgreb i udlejerens ret til at sælge ejendommen evt i form af ejerlejligheder kan ikke foretages uden erstatning. Der ses da heller ikke i lovforslaget nogen bestemmelser som tilsigter at begrænse ejers adgang til at sælge eller opdele i ejerlejligheder. Bemærkningerne i høringsbrevet fremstår på dette punkt vildledende.

Samlet set er lovforslaget en nyskabelse som efterlader en lang række ubesvarede spørgsmål. Det må anses for betænkeligt at vedtage lovforslaget på det foreliggende grundlag.

Det vil, efter Danske Advokaters vurdering, ikke være attraktivt for nogen at opføre private ungdomsboliger efter en lokalplan udarbejdet til dette formål og man må derfor antage, at ændringerne ikke vil medvirke til at der tilvejebringes flere private ungdomsboliger.

Forslag til ændring af lov om leje m.v., lov om almene boliger og forskellige andre love.

Resume.

Lovforslaget indeholder tre hovedelementer, dels en ny bestemmelse om lejers refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen og ny bestemmelse om tilbudspligt.

Bemærkninger

Forslagets § 1 nr.1. Ændring af lejelovens § 6. stk.1. 2. pkt.

Med denne rettelse til § 6 stk.1 genindføres retten til at nettoprisindeksere omkostningsbestemt leje og lejen i gennemgribende moderniserede lejemål som ved en fejl var udgået ved sammenskrivningen af lejelovgivningen. Efter forslagets § 6 nr. 2 skal bestemmelsen finde anvendelse fra 1.juli 2022 og dermed fra ikrafttrædelsen af den sammenskrevne lejelov dvs. med tilbagevirkende kraft. Herved repareres formelt hjemlen til at vedtage nettoprisindeksaftaler, i hvert fald for aftaler som fortsat er i kraft på tidspunktet for ændringslovens vedtagelse. Med formuleringen i ikrafttrædelsesbestemmelsen ”finder anvendelse” må hjemlen måske tillige anses at omfatte aftaler som var indgået før 1.juli 2022 hvor indeksregulering er blevet anset for uvirksom efter 1.juli 2022, og aftaler som er indgået 1.juli 2022 og senere, og som er ophørt inden ændringslovens ikrafttræden. Disse særdeles praktiske forhold er dog ikke omtalt i bemærkningerne til ændringsloven, selvom det netop er de problemer som ikrafttrædelsesbestemmelsen retter sig imod og skal løse. Dette skaber en fortolkningsmæssig tvivl.

Forslagets § 1 nr. 2 Ændring af lejelovens § 17 stk.3.

Forslaget vedrører genindførelse af respektbestemmelse for lejerettigheder. Efter forslaget er der tale om en så åbenlys fejl, at retsstillingen må anses at have været i overensstemmelse med ændringsloven fra 1.juli 2022 uanset den ikke blev medtaget i sammenskrivningsloven 1.juli 2022. Den er (derfor heller) ikke tillagt tilbagevirkende kraft i ikrafttrædelsesbestemmelsen.

Bestemmelsen er en respektbestemmelse for lejerettigheder i fast ejendom og vedrører kun de rettigheder som kræver tinglysning for at nyde beskyttelse. Det vil sige rettigheder som ikke er omfattet af § 17 stk.1 og som derfor ikke kræver

tinglysning for at nyde beskyttelse. Sådanne videregående rettigheder skal efter tinglysningslovens § 1 stk.2. tinglyses for nyde beskyttelse overfor retsforfølgende kreditorer og godtroende aftaleerhververe.

Det er ikke i bemærkningerne belyst eller afklaret hvorledes prioritetskonflikter mellem videregående lejerettigheder og andre rettigheder i fast ejendom efter tinglysningslovens § 1 og evt. § 27 skal løses for de rettigheders vedkommende som er stiftet og evt. tinglyst i perioden fra 1.juli 2022 til lovens ikrafttræden. Bemærkningerne til bestemmelsen vil derfor skabe fortolkningsmæssig tvivl om prioritetsstillingen for de mellemkomne lejerettigheder, da bemærkningerne lægger op til at der skal ske respekt af de videregående rettigheder selvom de ikke er tinglyst, men tinglysningsloven vil føre til et andet resultat.

Forslagets § 1 nr.3 og § 3 nr.1 Refusion er rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsoplysninger m.v.

Forslaget implementerer at privat og almen udlejer skal kunne kræve refusion for den rimelige udgift han bliver pålagt fra sin leverandør som led i opfyldelse af energioplysningsbekendtgørelsens regler. Vi har ingen bemærkninger hertil.

Forslagets § 1 nr. 4,5,6 og 7 vedrører rettelse af fejlhenvvisninger ved sammenskrivning af loven 1.juli 202 og skal finde anvendelse fra 1.juli 2022.

Vi har ingen bemærkninger hertil.

Forslagets § 1 nr. 8. Forslag om ændring af lejelovens § 198 stk 1. 2. pkt. Skærpelse af tilbudspligt.

Ved denne ændring foreslås at ændre lejelovens § 198 stk. 1.2.pkt.

Før ændringen er lejelovens § 198 stk.1 formuleret således ” Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet.”

Ved ændringen foreslås bestemmelsens 2. pkt. ændret således at 2.pkt herefter affattes således: ”Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie og anpartsselskaber, når der afstås en majoritet af stemmer i selskabet, eller når [vores fremhævelse] *erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet.* ”

Forslaget er bl.a. begrundet med at ” det [er] i praksis konstateret at det er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt. Der er konstateret tilfælde, hvor et selskab som ejer ejendomme omfattet af reglerne om tilbudspligt, har overdraget ejendomme til flere erhververe på en sådan måde, at ingen af erhververne hver for sig opnår majoritet af stemmer i de selskaber, der ejede ejendommene. Da der rent faktisk er sket en overdragelse af de omhandlede ejendomme vurderer [ministeriet] at der er tale om en overdragelse af ejendommene, som burde udløse tilbudspligt, idet der reelt finder et ejerskifte sted. Det er således vanskeligt at begrunde, at der udløses tilbudspligt, hvis de pågældende ejendomme var blevet overdraget til én ny ejer, men ikke i det omhandlede tilfælde, hvor ejendommene blev erhvervet af tre nye ejere.

Videre bemærkes i forslaget, at forslaget indebærer en udvidelse af området for tilbudspligt og tilsigter at mindske risikoen for omgåelse af lejelovens regler. Der henvises til U 2020.2342 H hvor det ikke udløste tilbudspligt at kapitalandele i flere ejendomspartnerselskaber blev overdraget til tre forskellige erhververe som rådede over en tilsvarende (minoritets)andel af stemmerne. I den sag udtalte Højesteret, som i sagen U 1993.868 H, at anvendelsesområdet for lejelovens tilbudspligtregler ikke kan udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund.

Ministeriet udtaler i bemærkningerne, med henvisning til højesteretsdommen fra 2020, at da der rent faktisk er sket en overdragelse af de omhandlede ejendomme foreslås, at en sådan overdragelse af ejendomme vil skulle udløse tilbudspligt, idet der reelt finder et ejerskifte sted. Videre udtales, at det således er vanskeligt at begrunde, at der udløses tilbudspligt hvis de pågældende ejendomme var blevet overdraget til én ny ejer, men ikke i det omhandlede tilfælde, hvor ejendommene blev erhvervet af tre nye ejere. Det foreslås derfor at ændre reglerne således at tilbudspligten aktiveres, i tilfælde hvor der rent faktisk sker en overdragelse af en majoritet af stemmer i ejerselskabet.

Retsstillingen for den tilsvarende tilbudspligt ved overdragelse af kapitalandele før lovændringen fremgår af bemærkningerne til den tidligere lejelovens § 102 stk.1, 2 pkt. som er videreført ved lejelovens § 198 stk.1, 2.pkt. samt praksis fra Højesteret.

I den citerede afgørelse fra 2020, som der er henvist til i bemærkningerne (Carlsbergfondssagen), udtaler Højesteret bl.a. at der ikke er grundlag for udstrække tilbudspligten ud over hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund. Videre udtales, at der ikke var grundlag for at betragte køberne som ét retssubjekt, ligesom den valgte selskabskonstruktion ikke udløste tilbudspligt ud fra en antagelse om at denne kunne have været valgt for at undgå, at der på et senere tidspunkt ville indtræde tilbudspligt ved fremtidige salg.

Ifølge bemærkningerne er det særligt mulighederne for at omgå reglerne man ønsker at begrænse med forslaget.

Ved ”omgåelse” forstås normalt retshandel som tilsigter et andet formål end det normale, typisk at undgå et lovbrud eller retsvirkningerne af en anden kontraktstype. Omgåelseshensigt er ikke nødvendigt og vil heller ikke i alle tilfælde foreligge. Der kan foreligge tilfælde, som lovgiver havde i tankerne, men som ikke er blevet nedfældet i lovteksten, hvor det ud fra en fortolkning må anses forsvarligt at anvende den regel på retshandelen, selvom den ikke udtrykkeligt er omfattet af lovens tekst.

Det fremgår af Højesterets begrundelse i U 2020.2023 H at man netop har taget stilling til omgåelsessynspunktet, hvilket man også gjorde allerede ved afgørelsen fra 1993.808. Reglen i lejelovens § 198 kan herefter ikke fortolkes ud over sin ordlyd uden sikre holdepunkter. Det er derfor, efter Danske Advokaters opfattelse, en juridisk misforståelse, og vildledende, at ministeriet i bemærkningerne fremhæver, at man søger at begrænse omgåelse af bestemmelsen med det stillede forslag. Der er jo netop ingen omgåelse. Det kan derfor, efter vores opfattelse, heller ikke, sådan som ministeriet gør det, fremføres at der i den situation ” faktisk” sker et ejerskifte. Det gør der ikke. Så det der bliver tilbage af begrundelse for forslaget synes alene at være et politisk (?) ønske om at udvide området for tilbudspligt.

Det er med andre ord dermed ikke retvisende, når ministeriet fremfører, at det i praksis har vist sig muligt at omgå reglerne. Det er ganske enkelt forkert.

Forslaget til reglen anvender begrebet ” afståelse” af stemmerettigheder og ikke ” overdragelse” sådan som det i øvrigt fremgår af bemærkningerne. Brug af begrebet ” afståelse” er en nyskabelse i denne sammenhæng og er som formueretligt begreb uklart i forhold til det almindelige overdragelsesbegreb og også i forhold til afgrænsning af og udløsning af tilbudspligt i forbindelse med selskabsretlig omstrukturering og vil, efter vores opfattelse, give anledning til fortolkningsmæssig tvivl.

Forslagets § 2, nr- 1,2 og 3. Ændringer til lov om boligforhold.

Ændringerne tilsigter at rette henvisningsfejl i sammenskrivningsloven og tilpasse perioden for anvisning til de gældende anvisningsregler. Hertil har vi ingen bemærkninger.

Forslagets § 2 nr. 4. Nyt kapitel 12a i lov om boligforhold.

Forslaget tilsigter at genindføre bemyndigelse til ministeren til at udstede arealbekendtgørelse, som ved en fejl ikke var indarbejdet i sammenskrivningsloven. Hertil har vi ingen bemærkninger.

Forslagets § 3. § 3 nr. 1 er kommenteret ovenfor. § 3 nr.2 har til hensigt at rette fejllhenvisning som ikke blev medtaget i sammenskrivningsloven. Ingen bemærkninger.

Forslagets § 4. Ændring til lov om individuel boligstøtte.

Ingen bemærkninger.

Forslagets § 5. Retsafgift.

Ingen bemærkninger.

Afsluttende bemærkninger:

Danske Advokater står altid gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Annette Lerche
Specialkonsulent

Torsten Viborg Petersen
Advokat

ale@danskeadvokater.dk

Medlem af Fagudvalg for
fast ejendom

Social-, Bolig og Ældreministeriet

post@sm.dk

nho@sm.dk

Deres ref.: 2021 - 2261

Dato: 23. august 2023

Vedrørende: Høring over lovforslag om ændringer i lejelovgivningen (SM Id nr.: 726116)

Når der, som det forudsættes i dele af de fremlagte forslag, at der er tale om rettelser i fejl i sammenskrivningen ved lovændringerne sidste år, skal man betænke sig, at der vil kunne være en forskellighed i, hvad forskellige interessenter anser for at være en fejl.

Det noget nogen tror, er en fejl, kan for andre være et vigtigt princip visa versa.

Så når man nu vil "fejlrrette" så dette:

1. OMK-lejere bør undtages fra nettoprisindeksregulering

Vi anser pristalsreguleringen efter nettoprisindeks for at være en fejl, når den overføres på lejeaftaler, hvor der kan være tale om omkostningsbestemt leje.

Princippet om omkostningsbestemt leje varslet efter budget, suppleret af de lempelige regler om at meddele stigninger i vedligeholdelsesafsætninger og varsling af stigninger i skatte- og afgifter er til fulde dækkende for, at udlejere kan få den leje ind, der svarer til de regler, er politisk er udstukket for den kategori af lejemål.

I en dom U2020.2912V accepterede man, at lejelovens § 53 ikke som sådan spærrede for at aftale en pristalsreguleringsklausul. Men tillader en aftalt pristalsreguleringsklausul i et omkostningsbestemt lejemål at løfte lejen op over det lejeniveau, som den omkostningsbestemte leje kan beregnes til, så har man reelt skabt et vidtgående omgåelseshul i hele systemet med omkostningsbestemt husleje.

Professor Hans Henrik Edlund har i TBB2020.470 og Patrick Møller Toftegaard i TBB2016.450 giver udtryk for, at en pristalsreguleringsklausul ikke kan løfte lejen udover loftet for den omkostningsbestemte leje.

Det ville være såre gavnligt at få dette afklaret og gerne tydeliggjort i forbindelse med reparationslovforslaget.

I dommen U2020.2912V forsømte man sig også at være inde på samspillet med "byrdefuldhedsreglen" i lejelovens § 22 (tidl. Brl § 5, stk. 12). Den regel modsiger jo klart, at man i ét omkostningsbestemt lejemål kan have en pristalsreguleringsklausul, når de øvrige omkostningsbestemte lejemål i ejendommen ikke har det. TBB2005.195/Ø er her klar.

Det er en fejl, at få nettopris-mekanisme, der er udviklet til at dække lejeaftaler ind, hvor der er tale om lejeværdi eller fri lejefastsættelsen – sluppet løs, der hvor reguleringsprincipperne er noget helt andet.

Det vi ser i høringsmaterialet er, at man argumenter ud fra, at en tilfældig dom skulle være hævet over, at man politisk sørger for, at rette tingene ind efter det, der oprindeligt var lovgivernes hensigt.

2. En nettoprisindeksregulering bør være gensidig.

Lejelovens regler om skatte- og afgifter er klare på den vis, at skulle disse falde, så skal udlejer også ned-sætte lejen.

Klarheden bør være ganske den samme ved brug af nettoprisindeksregulering.

Det flugter også bedst, at man i de nye typeformularer, som en service overfor udlejerne, har indsat forud formulerede formulardele, der hjælper udlejer til ikke at få sig formuleret, så reglen ikke er gældende.

Det at disciplinerer bestemmelsen på den vis, bør ikke kunne ledsages af at man eksperimenterer med at vride ordningen, så den ikke er gensidig.

Under de aktuelle inflationsforhold, så kunne det se uvæsentligt ud. Men her er det værd at reflektere over, at man i efterreflektionen af det, der sket i 2015 ikke have medtænkt, at der kunne komme en periode med det inflationsniveau, som har kendetegnet tiden siden slutningen af 2021.

Vi ser nu, at udlejere indskriver i lejeaftaler, at de benytter sig af nettoprisindeksreguleringer, men samtidigt betinger sig den afvigelse fra reglen, der består i, at et negativt pristal ikke medfører, at lejen sænkes.

Det er efter vores opfattelse en fejlforståelse af meningen med reglerne, som man politisk må afskære.

Noget der under nugældende inflationsforhold ikke vil være af aktuel betydning.

Men mulige fremtidige problemer med strid om gensidigheden i reguleringen løses lettest i "fredstid".

3. Nettoprisindeksreguleringen overfor andre reguleringsmekanismer

Det kan være vores forestilling, at det er en udfordring at pege på, at dele af aftalerne ved det midlertidige indgreb i reguleringen op mod folketingsvalget – også omfattede, at der skulle ses på reguleringsmekanismen i en mere bestandig form.

Det for at undgå, at prisdannelser, der udvikler sig skævt i forhold til udviklingen på ejendomsmarkedet, på en uheldig måde spiller ind.

Det ville være dejligt, hvis det ikke forsvandt som en politisk målsætning.

4. Præciseringer omkring hvad der er skatte- og afgifter

Lejelovens § 47 har det formål, at definere, hvor grænserne går, når bestemmelsen om skatte- og afgifter går.

§ 47. Reglerne i § 46 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, wc, skorstensfejning el.lign. efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Stk. 2. Reglerne i § 46 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye vej- eller kloakbidrag eller lignende bidrag til det offentlige. Er bidrag pålagt ejendommen som en engangsydelse, kan udlejeren, når ydelsen er betalt, opkræve bidraget hos lejerne gennem en lejeforhøjelse, der i løbet af 10

år har dækket udlejerens udlæg med tillæg af sædvanlige finansieringsudgifter. Lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb.

Vi kunne i fejlretningen ønske os, at det bliver endnu tydeligere.

Det da vi f.eks. ser også store professionelle administratorer stadig kan finde på at argumentere for, at prisudviklinger på kommercielle indkøb af el på et liberaliseret marked kan indgå i en skatte- og afgiftsforhøjelse.

Det at en ydelse ikke, som det måske engang ansås for at være, er bestemt af offentlige krav, skal selvfølgelig have betydning.

Og m.h.t. el er det jo nu kun den andel af el-udgiften, der tilfalder staten som afgift, der er relevant. Det er ikke tydeligt læsbart.

Og når man f.eks. ved aftaler om nettoprisindeksregulering undtager skatte- og afgifter som noget, der særskilt kan opkræves udover, - så må der afskærmes mod, at man skaffer sig dækningen f.eks. får stigninger i el-priser på et kommercielt marked gennem nettoprisindekseringen og samtidigt får det samme dækket ekstra ind under dække af skatte- og afgifter.

Hvordan man kan få den præcisering frem i lovtæst eller lovbemærkninger, kan der reflekteres over.

5. Den med det tilbagevirkende.

Det er værd at reflektere over, hvor henholdsvis lejere og ejer står henne, hvis de i perioden siden sidste sommer rent faktisk har fået deres lejeforhold afstemt af gældende ret, og man så bagudrettet ændrer på det.

Det kan være den udlejer, der faktisk har forholdt sig til reglerne, som de blev givet efter lov, - og derfor ser sig snydt ved at andre udlejere, der ikke tog det hensyn, tildeles en gevinst.

Eller den lejer, der fik sit syn på gældende ret anerkendt. Skulle det være sket bliver det så nullificeret af Folketinget?

Det er naturligvis et dilemma i megen lovgivning, men igen, der spiller interesser ind i, hvad hvem mener hvad er en fejl.

Med venlig hilsen

Jørgen Dyrholm Jensen
Direktør
Danske Lejere

Social-, Bolig- og Ældreministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København k

post@sm.dk
nho@sm.dk

23. august 2023

J.nr. 2023 – 1728 – Doknr. 709753 - Høringsvar angående udkast til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love (Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen og tilbudspligt m.v.)

Ved gennemgang af det rundsendte udkast til lovændringerne opregnet ovenfor, skal Danske Udlejere herved fremkomme med følgende bemærkninger:

Vedr. sammenskrivningen.

Danske Udlejere anerkender, at Ministeriet følger op på de fejl, som var en følge af sammenskrivningen – hovedsagelig redaktionelle fejl og andre ”fejl” som ikke var hensigten med lovændringen.

Vedr. udgifter til månedlige forbrugsmålinger – LL § 72.

Det anerkendes tillige, at det præciseres, at nævnte udgifter også er en naturlig del af et korrekt udarbejdet forbrugsregnskab, som udarbejdes af udlejer. Frem for denne opregning, som kun ses at skulle være eksempler, burde alle relevante udgifter, som udlejer har for at kunne udarbejde et korrekt og miljøvenligt regnskab kunne medtages i regnskabet.

Når der tales om energibesparelser, som ovennævnte aflæsninger er begrundet i, bør der med samme begrundelse, kunne udarbejdes regler, der regulerer, hvorledes en udlejer, der selv står for produktionen af energien til udlejningsboligerne – enten ved hjælp af vindmøller, solceller eller halm-/pillefyr - kan udarbejde regnskab til lejerne.

Vedr. tilbudspligt – LL § 198.

Endnu engang mener Ministeriet, at der er udlejere, der omgår reglerne om tilbudspligt – i lovforslagets bemærkninger er anført: ”Det er i praksis konstateret, at det er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt.”

Man må korrekse dette og anføre, at borgerne, derunder udlejerne, bruger lovene og holder sig indenfor de regler som Ministeriets embedsmænd har frembragt og som Folketinget derefter vedtager.

Frem for, at Ministeriet skal bruge tid på, at lukke de huller som de selv har givet mulighed for at anvende, skal Danske Udlejere opfordre til, at man vender tilbage til regelsættet, der var gældende fra lovændringen i 1975.

I dagældende lovs § 57a blev det bestemt, at lejerne i ejendomme med mere end 12 beboelseslejligheder, havde ”ret til medindflydelse på ejendommens drift.” – i 1986 ændret til ”mindst 6 beboelseslejligheder (nugældende LL § 192). Senere blev der også indført en talsmandsordning, hvorefter flertallet af lejerne i udlejningsejendomme med flere end 2, men færre end 6 lejligheder, skulle have samme beføjelser, som beboerrepræsentationen, jf. nugældende LL § 192 stk. 3.

Samtidig med vedtagelsen af førnævnte § 57a i 1975 angående beboerrepræsentation, blev **§ 57b angående Tilbudspflicht vedtaget.**

§ 57a og § 57b, havde en naturlig sammenhæng, idet reglerne om Tilbudspflicht kun ”kom i spil” hvis lejerne havde valgt beboerrepræsentanter - og at flertallet af lejerne i ejendommen, besluttede og havde meddelt udlejer, at et flertal af lejerne ønskede ejendommen tilbudt på andelsbasis - inden ejendommen blev overdraget til anden side. Denne meddelelse fra beboerrepræsentationen blev tinglyst på ejendommen og var gældende i 5 år.

Denne ordning, hvor lejerne har vist at de ved oprettelse af beboerrepræsentation kan samarbejde, giver, alt andet lige, større forudsætninger for, at lejerne også kan samarbejde i en dannet andelsboligforening.

Ovennævnte ordning fra 1975 - hvor lejerne selv skulle tage initiativ til at oplyse udlejer om, at et flertal af lejerne kunne være interesseret i at erhverve ejendommen på samme vilkår, som ejendommen på et tidspunkt kunne sælges til anden side - var en enkel og ganske ubureaukratisk måde at tage hensyn til de lejere i en udlejningsejendom, som kunne tænke sig at erhverve udlejningsejendommen, som de bor i.

Denne forholdsvis enkle ordning blev afskaffet ved en lovændring i 1979, hvorefter lejerne ikke længere selv skulle udvise initiativ til at købe – men det blev nu udlejerne, der skulle tilskrive lejerne, vedlagt en stor mængde bilag, med forespørgsel om, hvorvidt lejerne – ved dannelse af en andelsboligforening - kunne være interesseret i at erhverve ejendommen.

Efter 1975, begyndende med lovændringen i 1979, er regelsættet om tilbudspflicht blevet en indviklet lovjungle, suppleret med at lovgiverne gentagne gange har skærpet reglerne for, hvornår lejerne skal have udlejningsejendommene tilbudt. Hvorvidt de lejer-venlige partier i Folketinget allerede i 1975, havde til hensigt at få gennemført de regler, som nu er gældende, er uvist – men man må erkende, at det (set fra et lejer-synspunkt) var fornuftigt at begynde med en ordning, hvor lejerne selv skulle udvise interesse – og så har man ”skridt for skridt” arbejdet sig hen mod den nuværende ordning, hvor udlejer skal foretage juridisk svære vurderinger og pålægges mange forpligtelser – salami-taktik.

Det fremsatte forslag bør ikke vedtages – men i stedet bør regelsættet om tilbudspflicht føres tilbage til reglerne, der var gældende i 1975 og som såvel Socialdemokratiet som de borgerlige partier gik ind for. Der kan være behov for justeringer, grundet de næsten 50 år der er forløbet med Tilbuds-



pligten, hvorfor der bør nedsættes et Udvalg, der kan å jourføre regelsættet fra 1975 og undersøge / vurdere fordele og ulemper ved såvel de dagældende som nugældende regler derom.

Danske Udlejere supplerer gerne ovennævnte og deltager gerne i yderligere drøftelser for at nå frem til enkle regler for, hvorledes lejere kan blive ejere af deres egen bolig.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen
Formand

Social-, Bolig- og Ældreministeriet
Att.: Nynne Horn
Holmens Kanal 22
1060 København K

Danish Construction Federation

Høring om Ændringer i lejelovgivningen om refusion af udlejers udgifter til forbrugsmålinger, rettelser som følge af sammenskrivningen og tilbudspligt samt rækkefølge for udlejning af midlertidige ungdomsboliger

DI Byggeri og DI Ejendom takker for muligheden for at afgive bemærkninger til nævnte høring.

DI Byggeri og DI Ejendoms høringssvar kan opdeles i to kommentarer vedrørende rettelser som følge af sammenskrivning af lejelovgivningen:

1. Bemærkningerne om håndhævelse bør justeres, så det harmonerer med, at ændringen af lejelovens § 6, stk. 1 skal have tilbagevirkende kraft fra 1. juli 2022.
2. Formuleringer om den gældende retstilstand bør præciseres.

1. Aftaler om NPI regulering - tilbagevirkende kraft pr. 1. juli 2022

Lovudkastet lægger op til, at lovændringen skal træde i kraft den 1. januar 2024, men enkelte lovbestemmelser (inkl. bestemmelsen i lejelovens § 6, stk. 1 ændres, således at den generelle henvisning til § 53 ændres til § 53, stk. 1 og stk. 4) skal have virkning med tilbagevirkende kraft pr. 1. juli 2022.

DI Byggeri og DI Ejendom forstår dette således, at det vil betyde, at allerede indgåede aftaler om NPI-regulering i udgangspunktet er gyldige, også selvom de er indgået mellem 1. juli 2022 og 1. januar 2024 (herefter benævnt ”limbo-perioden”). Imidlertid fremgår følgende i lovudkastet (nederst s. 26 i lovudkastet):

”Bestemmelsen vil dog først kunne håndhæves efter lovens ikrafttrædelse”

Dvs. at virkningstidspunktet (1. juli 2022) og håndhævelsestidspunktet (1. januar 2024) er forskudt. Efter DI Byggeri og DI Ejendoms opfattelse, kan dette skabe en usikkerhed om parternes retsstilling for lejeaftaler indgået i *limbo-perioden*. DI Byggeri og DI Ejendom henstiller til, at lovudkastets bemærkninger om håndhævelsestidspunktet harmoniseres for at skabe sikkerhed om parternes retsstilling..

Fastholdes forskydningen mellem virkningstidspunkt og håndhævelsestidspunkt i lovudkastet, giver det anledning til andre juridiske spørgsmål, som bør præciseres i lovbemærkningerne:

- Hvilken betydning har det for lejere og udlejere, at håndhævelsestidspunktet er senere end virkningstidspunktet med hensyn til lejeaftaler indgået i limbo-perioden, herunder:
 - Hvornår kan udlejer foretage NPI-regulering og for hvilken periode?

2. Præcisering af formuleringer i lovudkast

I nogle tilfælde er lovbestemmelserne og lovforarbejderne i den nye sammenskrivning af lejeloven divergerende, og det må i sidste ende være domstolens opgave at vurdere, hvad der er gældende ret.

Her finder vi anledning til at fremhæve følgende eksempler fra bemærkningerne til lovudkastet (se med fed og understreget):

*”Adgangen til at regulere lejen i omkostningsbestemte lejemål og gennemgribende forbedrede lejemål, jf. lejelovens § 19, stk. 1 og 2, i regulerede kommuner efter nettoprisindeks blev som følge af formuleringen af den ny lejelovs § 6, stk. 1, 2. pkt., **afskåret**. Dette var imidlertid ikke hensigten.”*

*”Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets opfattelse, at ændringen ikke vil medføre en materiel ændring i retsstillingen, som var gældende forud for lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje. Ændringen vil alene rette op på en utilsigtet **ændring** af retsstillingen indført ved den nævnte lov.”*

Ovenstående udgør eksempler, hvor det må forventes, at der kan opstå en række tvister om parternes retsstilling i limbo-perioden (afhængig af om det lovudkast ændres, jf. bemærkningerne ovenfor pkt. 1). Retstilstanden er – DI Byggeri og DI Ejendom bekendt – ikke afklaret. Der kan henvises til lovforarbejderne til den nye sammenskrivning af lejeloven, hvor der bl.a. kan henvises til lovbemærkningerne til lejelovens § 41, hvoraf følgende fremgår (uddrag):

”Endvidere kan reglerne fraviges for lejemål, som udlejes efter lovforslagets § 19, stk. 2, for så vidt angår huslejeregulering i forhold til udviklingen i nettoprisindekset”

Vi henstiller til, at lovudkastets bemærkninger om den nugældende retstilstand nuanceres.

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål eller kommentarer, stiller DI sig naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Louis Konstantyner

Chefkonsulent

(+45) 3377 3144

(+45) 5213 2345 (Mobil)

louk@di.dk

di.dk



Dansk Industri

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København

København, den 24. august 2023
J.nr. H.23-22-018

Vedr. sagsnr. 2023-1728 - Dansk Ejendomsmæglerforenings høringsvar til forslag til ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for i ovenstående høring at afgive svar.

DE noterer sig, at der for så vidt angår de foreslåede ændringer vedr. tilbudspligten af ministeriet er lagt det hensyn til grund, at der har været konstateret ét tilfælde af omgåelse af reglerne for tilbudspligt. Dette må bero på en misforståelse, henset til, at der i ministeriets lovforslag er lagt op til ændring af reglerne, netop for at de påståede "omgåelser" skal omfattes af tilbudspligten. Højesteret har da også i det konstaterede tilfælde afgjort at der, i strid med ministeriets vurdering, ikke var tale om en overdragelse der burde udløse tilbudspligt.

Efter DE's opfattelse er der behov for en større overvejelse af behovet for tilbudspligten. Det antages i lovforslaget som en selvfølgelighed, at boligmarkedet har behov for flere andelsboliger. Det antages også, at netop denne boligform er at foretrække, frem for et boligudlejningsmarked der blandt andet tiltrækker investeringer og sikrer mange mennesker adgang til, at bo i de større byer udenom boligforeningers ventelister, udenom andelsboligforeningers ventelister, uden forældre køb og uden større investering i egen ejerbolig. Tilbudspligten finder i øvrigt ofte anvendelse på ældre udlejningsejendomme hvor lejen typisk fastsættes efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Når tilbudspligten anvendes, mindskes antallet af billige lejeboliger. Dette kan anses for u hensigtsmæssigt, især i større byer hvor der i forvejen er mangel på billige boliger. I København er situationen særligt udtalt, da andelsboliger allerede udgør en stor del af boligmarkedet og efterspørgslen på lejeboliger overstiger udbuddet.

Et sundt boligmarked har en dynamisk og omskiftelig balance, der bør tilpasses det omgivende samfund. Det bør være en prioritet at fastholde og sikre et attraktivt marked for investering i boligudlejningsejendomme hvor dette er muligt. Med lejelovens nuværende form og tilhørende praksis, er det i øvrigt svært at anskue ethvert kontrolskifte i en ejendom som værende til gene eller økonomisk ulempe for lejerne i ejendommen i en sådan grad at en skærpelse af reglerne om tilbudspligt kan retfærdiggøres. Ministeriets redegør i lovforslaget heller ikke for, at der blandt lejerne, og dermed dem der skulle drage fordel af tilbudspligten, findes efterspørgsel efter at bibeholde endsige skærpe de nuværende regler for tilbudspligt.

Henset til, at lovforslaget udspringer af aftale mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger, uden at en større overvejelse om den danske boligsammensætning lægges til grund, kan man få antagelsen, at der sigtes mod at lægge sten på vejen for et smidigt marked for boligudlejningsejendomme.

Ministeriet anfører under de vurderede økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet, at den foreslåede skærpelse af reglerne om tilbudspligt vurderes at være uden økonomiske konsekvenser for erhvervslivet, da hensigten med skærpelsen er at lukke et "hul" i den nuværende lovgivning. Igen må det anføres, at der ikke er tale om et "hul" eller omgåelse af reglerne før disse regler er vedtaget. Da det er en

skærpelse af reglerne, er det derfor ikke korrekt at antage, at den foreslåede skærpelse af reglerne om tilbudspligt er uden økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Ministeriet opfordres til, at undersøge og fremlægge en analyse af det forventede omfang af de situationer, der iht. lovforslaget omtales som "omgåelser", ministeriet ønsker at lovgive imod. Det er et væsentligt indgreb at foretage, hvis omfanget af sådanne "omgåelser" har karakter af enkelttilfælde og eller anekdotisk viden.

Ligeledes opfordres ministeriet til, at undersøge og fremlægge en analyse af tilbudspligtens anvendelse under de nuværende regler, herunder i hvor høj grad den udnyttes af lejerne over for hvor mange gange den ikke udnyttes. Ligeledes hvorvidt der er geografiske forskelle i tilbudspligtens anvendelse, antal lejemål, transaktionsform osv.

DE opfordrer til, 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 samt lejerettighedsorganisationer, med det formål at undersøge tilbudspligtens historiske og aktuelle anvendelse, for at sammenfatte en til gruppen samlet indstilling til en potentiel mere gennemgribende ændring af reglerne for tilbudspligt. DE stiller sig selvsagt gerne til rådighed for et sådant initiativ.

DE opfordrer i øvrigt til, at lovforslaget sikrer, at ingen der aktuelt ejer en potentielt tilbudspligtig boligudlejningsejendom, bliver omfattet af de nye regler, uden at de var bekendt med dette, da de overtog ejendommen.

DE vil med interesse følge lovforslaget på dets vej og stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller deltagelse.

Med venlig hilsen

Morten Skyhøj Olsen
Dansk Ejendomsmæglerforening



**EJENDOM
DANMARK**

Social-, Bolig- og Ældreministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

23. august 2023

J.nr. 2023-1728

Juridisk direktør, cand.jur.
Lena Hartmann
+45 3148 4132
lh@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til fejlrettelserne i lejeloven.

Da der er tale om en samlelovsforslag indeholdende flere forskelligartede elementer, er vore bemærkninger til lovforslaget for overblikkets skyld delt i to. Dette høringssvar indeholder således alene kommentarer til den del af lovforslaget, der omhandler fejlrettelser i lejeloven og muligheden for at refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger. Vore kommentarer til den del af lovforslaget, der omhandler forslaget om at tilpasse reglerne for tilbudspligt, findes i et særskilt høringssvar.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række nærmere kommentarer til forslagets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til forslaget

EjendomDanmark skal indledningsvist påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

Samlelov, der bør deles i to

Lovforslaget omhandler overordnet set to ret forskellige elementer: Det ene er en ren teknisk rettelser, der skal gøre op med en række fejl i den eksisterende lejelov, og som skyldes fejl i sammenskrivningen af den daværende lejelov og den daværende boligreguleringslov. Det andet er en tilpasning af tilbudspligten. Tilbudspligten er pr. definition en lovhjemlet begrænsning af den private ejendomsret, hvorfor ethvert indgreb bør ske med stor tilbageholdenhed. Og i erkendelse af dette indgrebs principielle karakter bør det derfor også behandles i et separat lovforslag, således at indgrebet ikke behandles på samme måde som de rent tekniske fejlrettelser i sammenskrivningen.

Yderst positivt med fejlrettelser med tilbagevirkende kraft

EjendomDanmark ser yderst positivt på, at Social-, Bolig- og Ældreministeriet med lovforslaget får rettet visse af de fejl, der havde sneget sig ind, da man i 2022 vedtog en ny lejelov (sammenskrivningen). EjendomDanmark har tidligere gjort opmærksom på det meget store behov for disse rettelser, og konstaterer med glæde, at rettelserne nu kan finde sted.

Ydermere er det godt, at ministeriet vil lade disse rettelser gælde med tilbagevirkende kraft, således at de gælder fra samme tidspunkt som den sammenskrevne lejelovs andre regler. Det skaber ro og klarhed om en retstilstand, der i ca. et år har været i en slags limbo til gene for både lejer og udlejer.

Positivt at skabe mulighed for at inddrage udlejers udgifter til nye målerkrav

EjendomDanmark ser positivt på den del af forslaget, der skal skabe større konsistens mellem reglerne i lejelovgivningen omkring de udgifter, der må medtages i forbrugsregnskabet og udlejers udvidede oplysningsforpligtelser som følge af implementeringen af energieffektivitetsdirektivet.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har nærmere kommentarer til ...

Mulighed for nettoprisindeksering (forslagets § 1, nr. 1)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at ændre lejelovens § 6, stk. 1, så det tydeliggøres, at alene lejelovens § 53, stk. 1 og stk. 4, ikke finder anvendelse i regulerede kommuner, men at § 53, stk. 2 (aftaler om nettoprisindeksering) kan indgå også i regulerede kommuner (forslagets § 1, nr. 1, om ændring af lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt.).

EjendomDanmark vurderer, at denne fejlretning er nødvendig, men at Social-, Bolig-, og Ældreministeriet har overset, at der i samme åndedrag er behov for en tilpasning af lejelovens § 41, hvis ikke § 6 og § 41 skal være indbyrdes modstridende.

Med ændringen i § 6 ønsker man at genskabe sikkerhed om den retstilstand, der fandtes før sammenskrivningen, hvor der i omkostningsbestemte lejemål var mulighed for at aftale nettoprisindeksering af huslejen. I lejelovens § 41 – som er slutparagraffen i kapitel 3 om omkostningsbestemt leje – fremgår det i dag, at lejelovens kapitel 3 ikke kan fraviges, bortset fra muligheder for fri lejefastsættelse, jf. § 54. Det betyder at § 41 uden en tilretning stadig udelukker muligheden for at kunne indgå aftaler om nettoprisregulering. Men som følge af ændringen af selvsamme lovs § 6, stk. 1, vil det fremgå, at det kan man godt.

Denne situation er uhensigtsmæssig og i øvrigt ikke på linje med hensigten bag hverken dette lovforslag eller sammenskrivningen som sådan.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at § 41 præciseres således at det bliver helt tydeligt og uden tvivl, at der kan aftales nettoprisindeksering i omkostningsbestemte lejemål også efter sammenskrivningen. Dette kan f.eks. ske ved at anvende én af følgende formuleringer:

§ 41. Dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejeren.

Stk. 2. § 53, stk. 2 og stk. 3, og § 54 finder dog anvendelse.

Eller

§ 41. Dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejerens.

Stk. 2. Det kan dog for lejemål, udlejet efter § 19, aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. dog § 53, stk. 3. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Stk. 3. § 54 finder dog anvendelse.

Udgifter til forbrugsoplysninger (§ 1, nr. 3)

Social-, Bolig- og Ældreministeriet foreslår, at oplysningen af, hvilke udgifter en udlejer må medtage i forbrugsregnskabet udvides med de månedlige udgifter som følge af energiplysningsbekendtgørelsen.

EjendomDanmark vurderer, som indledningsvist anført, at dette er en tiltrængt og positiv tilrettelse af lejelovgivningen. I en tid, hvor der er stort fokus på klima, herunder energibesparelser og forbrugeradfærd, må det dog forventes, at der jævnligt vil blive indført nye tiltag, som kan have en afsmittende effekt på de udgifter, der med rette bør være indeholdt i et forbrugsregnskab. Pt. vil fremtidige ændringer nødvendiggøre lovændringer før forbrugsregnskaberne kan tilpasses, hvilket er en forholdsvis besværlig proces.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der indføres en hjemmel i lejelovgivningen, at ministeren kan udstede nærmere regler om, hvilke udgifter der kan medtages i forbrugsregnskaber. Dette kan fx ske ved at tilføje følgende i LL § 81:

Social-, bolig- og ældreministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke udgifter der må medtages i forbrugsregnskaber.

Bruttoetageareal (§ 2, nr. 4)

Social-, Bolig- og Ældreministeriet foreslår, at det i lov om boligforhold indskrives, at Social- og Boligministeren kan fastsætte ”nærmere regler om beregning af boligens og erhvervslokaleres bruttoetageareal i henhold til denne lov” (lovforslagets § 2, nr. 4, om indsættelse af en ny § 101 a i lov om boligforhold). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at boligforholdsloven ikke indeholder en sådan hjemmel og henviser i den forbindelse til dette lovforslags § 2, nr. 5 (bemærkningernes side 10).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en trykfejl, når der i bemærkningerne henvises til lovforslagets § 2, nr. 5.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at fejlen rettes, så der i stedet henvises til § 2, nr. 4.

Ikrafttrædelsesregler (§ 6)

Social-, Bolig- og Ældreministeriet foreslår, at ændringsloven skal træde i kraft den 1. januar 2024, mens de i stk. 2 opremsede bestemmelser "finder anvendelse fra den 1. juli 2022." I bemærkningerne til § 6 (bemærkningernes side 50) skriver ministeriet, at anvendelsen fra den 1. juli 2022 foreslås "for at imødekomme negative konsekvenser af de utilsigtede ændringer i retsstillingen, som blev indført ved lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje...". Ministeriet skriver desuden: "Bestemmelserne kan dog først håndhæves efter lovens ikrafttrædelse."

EjendomDanmark vurderer, at ikrafttrædelsesbestemmelsen skal fortolkes i overensstemmelse med formålet, hvorefter det er hensigten at der skal sikres konsistens i retstilstanden, uanset om et lejeforhold er indgået i juni 2022, i august 2023 eller i januar 2024. Formuleringen omkring håndhævelsen efterlader dog en vis usikkerhed om ikrafttrædelsesreglernes påtænkte virkning.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at ministeriet i bemærkningerne præciserer, evt. med et eksempel, at de i § 6, stk. 2 opremsede bestemmelser netop kommer til at være gældende i lejekontrakter, der er indgået i perioden fra 1. juli 2022 og frem til 1. januar 2024.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Social-, Bolig- og Ældreministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Lena Hartmann
Juridisk direktør



**EJENDOM
DANMARK**

Social-, Bolig- og Ældreministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

23. august 2023

J.nr. 2023-1728

Juridisk direktør, cand.jur.
Lena Hartmann
+45 3148 4132
lh@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til fejlrettelserne i lejeloven, samt øvrige forslåede ændringer.

Da der er tale om et samlelovforslag indeholdende flere forskelligartede elementer, er vore bemærkninger til lovforslaget for overblikkets skyld delt i to. Dette høringssvar indeholder således alene kommentarer til den del af lovforslaget, der omhandler tilpasning af reglerne for tilbudspligt; vore kommentarer til den del af lovforslaget, der omhandler fejlrettelser i lejeloven og muligheden for at få refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, findes i et særskilt høringssvar.

EjendomDanmark skal påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

Samlelov, der bør deles i to

Lovforslaget omhandler overordnet set to ret forskellige elementer: Det ene er tekniske rettelser, der skal gøre op med en række fejl i den eksisterende lejelov, og som skyldes fejl i sammenskrivningen af den daværende lejelov og den daværende boligreguleringslov, samt øvrige konsekvensrettelser og tilpasninger til andet lovgivning (muligheden for refusion af udlejers udgifter). Det andet er en udvidelse af tilbudspligten. Tilbudspligten er pr. definition en lovhjemlet begrænsning af den private ejendomsret, hvorfor enhver udvidelse bør ske med stor tilbageholdenhed. Og i erkendelse af dette indgrebs principielle karakter bør det derfor også behandles i et separat lovforslag, således at indgrebet ikke behandles på samme måde som de rent tekniske rettelser i lejeloven.

Udvidelser af tilbudspligten bør være nøje overvejet og begrundet

Tilbudspligten indskrænker den private ejendomsret. Udvides tilbudspligten, medfører det dermed en yderligere begrænsning af ejerens rettigheder. Ejendomsretten er beskyttet ved grundloven og begrænsninger heri skal derfor være yderst velbegrundet. Det betyder at stramninger af tilbudspligten skal overvejes ganske nøje og holdes til et absolut minimum – set i forhold til formålet.

At tilbudspligtsreglerne skal behandles varsomt og at de tolkes så indskrænkende som muligt, blev understreget af Højesteret ad flere omgange, herunder i sag 208/1992 (UfR 1993.868) og sag BS-30430/2019-HJR (UfR 2020.2342).

Det anføres i lovforslaget at den heri foreslåede udvidelse af tilbudspligten skal 'lukke for muligheden for omgåelse af tilbudspligten'. Ønsket herom er ifølge bemærkningerne baseret på én konkret sag, hvor en udlejer havde overdraget ejendommen til flere erhververe, hvilket efter gældende lejelov ikke udløser tilbudspligt. Sagen har været forelagt Højesteret, som netop vurderede, at der ikke var tale om omgåelse – men om en situation, der lå udenfor tilbudspligten.

EjendomDanmark skal derfor gøre opmærksom på, at den foreslåede ændring af tilbudspligten udgør en reel udvidelse, hvorefter tilbudspligten vil omfatte flere overdragelsessituationer end hidtil. Der er således ikke alene tale om at konkretisere gældende ret for at lukke 'et hul' i lovgivningen.

Social- Bolig- og Ældreministeriet vurderer at der i den konkrete sag var "tale om en overdragelse af ejendommene, som burde udløse tilbudspligt, idet der reelt finder et ejerskifte sted. Det er således vanskeligt at begrunde, at der udløses tilbudspligt, hvis de pågældende ejendomme var blevet overdraget til én nye ejer, men ikke i det omhandlede tilfælde, hvor ejendommene blev erhvervet af tre nye ejere." (bemærkningernes side 20, pkt. 2.3.2.).

Da denne konkrete sag netop har været forelagt Højesteret, som har vurderet at der var tale om en lovlig overdragelse der 1) ikke var omfattet af tilbudspligten og 2) ikke kunne anses som omgåelse af tilbudspligten, mener EjendomDanmark at den foreslåede udvidelse ikke står i proportion til formålet. Det kan ikke anses som en tilstrækkelig begrundelse for en yderligere indskrænkning af ejendomsretten, at det er 'vanskeligt at begrunde, at situationen ikke burde udløse tilbudspligten'.

Risiko for utilsigtede følger og manglende minoritetsbeskyttelse

I forarbejderne ses ikke konkret taget stilling til, hvorvidt den foreslåede udvidelse udelukkende skal få betydning i den situation, hvor alene-ejer af en ejendom sælger denne til flere købere, hvoraf ingen opnår majoritet, men hvor handlen sker på samme tidspunkt – eller om den også skal få betydning for successive overdragelser eller i situationer hvor der er flere ejere, hvoraf kun den ene ønsker at afstå sine stemmer.

EjendomDanmark skal derfor udtrykke bekymring for at den foreslåede udvidelse kan få utilsigtede, yderligere konsekvenser og omfatte flere former for overdragelser end påtænkt.

Der ses især en risiko for at reglen kan udløse 'tvangssalg' hos minoritetsejere.

Efter EjendomDanmarks vurdering vil især generationsskifte i mindre familieejede ejendomsvirksomheder kunne blive ramt af utilsigtede følger og manglende beskyttelse, hvis de foreslåede, nye regler

vedtages. Et eksempel kunne være et lille ejendomsselskab, der indeholder to ejendomme, og som ejes til 2/3-del af faren og 1/3 del af moren. Faren er syg og ønsker derfor at overdrage sine andele med hhv. 1/3-del til hvert af sine to børn. Denne situation vil i dag ikke udløse tilbudspligten – men kunne fremover være omfattet, da undtagelserne ved familieoverdragelser, jf. LL § 198, stk. 2, nr. 2) jf. den tilhørende note 958 i Karnov forudsætter, at den hidtidige ejer er en fysisk person og ikke en juridisk person.

I ovenover beskrevne eksempel, vil moren kunne blive tvunget til at sælge sin andel og børnene vil ikke kunne overtage farens andele i ejendommen, såfremt lejerne vælger at benytte sig af tilbudspligten.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at lovændringens følgevirkninger overvejes mere nøje og at der konkretiseres, i hvilke situation tilbudspligten ikke skal udløses. Dette kan fx sikres ved at tilføje yderligere undtagelser i § 198, stk. 2, der afskærmer fra utilsigtede følgevirkninger, herunder ved at tilføje yderligere undtagelser i § 198, stk. 2, eksempelvis ved at tilføje én af følgende formuleringer:

6) Når der afstås en majoritet af stemmer i selskabet og overdragelsen sker som led i et generationsskifte i en familieejet virksomhed.

Eller

6) Når der afstås en majoritet af stemmer i selskabet og erhververen er ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med den reelle ejer, der afstår sine stemmer i op- eller nedadgående linje eller i dennes sidelinje så nær som søskende og deres børn.”

7) Når der afstås en majoritet af stemmer i selskabet og overdragelsen sker ved arv.

Praktiske udfordringer ved vurderingen

Hverken i loven eller i bemærkninger er der taget stilling til, hvordan det skal kontrolleres, hvornår der er ”afstået en majoritet”. Der er især ikke taget højde for, hvordan successive overdragelser skal behandles og om det er de almindelige forældelsesregler eller andre tidsrammer der skal finde anvendelse ved vurderingen. Det kan give stor usikkerhed og gør det svært at vurdere, om og hvornår tilbudspligten udløses.

EjendomDanmark ser også praktiske udfordringer i hvem og hvordan der skal kontrolleres hvornår der er ”afstået en majoritet”.

EjendomDanmark skal derfor foreslå, at ministeriet præciserer, evt. med et eksempel, at tilbudspligten kun skal udløses i den situation, hvor den hidtidige ejer enten på én gang eller i

en naturlig sammenhæng afstår majoriteten af sine stemmer, men at usammenhængende, successive overdragelser over en længere periode er undtaget.

Analyse af tilbudspligtsområde bør afventes

I Bygge- og Boligaftalen af 15. maj 2023, var ”parterne enige om, at der efter grundig dialog med lejer- og udlejerorganisationer og inden udgangen af 2024, skal gennemføres en analyse af, hvordan en mindre bureaukratisk, omkostningstung og smidig tilbudspligt kan tilsikres. I dag bruges der store ressourcer fra udlejers side på at gennemføre en tilbudspligt, som i den form, den ligger i dag, sjældent resulterer i nye andelsboligforeninger.”

Nye og uklare regler om tilbudspligten vil efter al forventning medføre øget tidsforbrug og øgede omkostninger ved ejendomshandler, da parterne netop er nødt til at afdække omfanget af tilbudspligtsreglerne. For at undgå yderligere benspænd og unødigt brug af ressourcer, er det EjendomDanmarks anbefaling, at ændringer af reglerne om tilbudspligten bør afvente afslutningen af denne analyse, som netop har til formål at nedbringe bureaukrati og omkostninger forbundet med tilbudspligten, som igennem årene har bevæget sig mere og mere væk fra sit oprindelige formål og samtidigt vokset sig til en større og større administrativ byrde. Skadevirkningen for lejere, der ifølge aftalen kun sjældent udnytter tilbudspligten, vil skulle anses som meget begrænset og kan derfor begrunde at yderligere skærpelser af tilbudspligten hastes igennem. Derimod står en ikke uvæsentlig risiko og øget ressourceforbrug på ejersiden.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Social-, Bolig- og Ældreministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Lena Hartmann
Juridisk direktør

Århus, den 23. august 2023

Hørings svar til forslag til ændring lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love (Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger mv.)

På vegne af foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark skal jeg hermed fremsætte følgende bemærkninger til forslaget:

Vi har ingen kommentarer til teksten i lovforslaget, men foreslår at det overvejes at foretage nogle yderligere ændringer, der forekommer nødvendiggjort af sammenskrivningen af lejelovene.

Ad lejeloven

Da den ny lov ikke anvender begrebet "egnede forbrugsmålere" foreslås for at undgå enhver tvivl herom i relation til lejelovens kapitel 7 om forbrugsmåling, at det - måske som en generel bestemmelse - indføres, at alle forbrugsmålere skal være egnede og godkendte efter den til enhver tid gældende lovgivning herom.

I § 174, stk. 4, henvises til boligforholdslovens § 44, stk. 2, 2. og 3. pkt. Der bør her rettelig henvises til boligforholdslovens § 43, stk. 2, 2. og 3. pkt.

Tidligere var i lejeloven (§ 106, stk. 1, nr. 4) udtrykkeligt angivet, at huslejenævnet havde kompetence til at tage stilling til tvister om tilbagebetaling af depositum. Denne ordlyd er udgået ved sammenskrivningen uden intention om at ændre retstilstanden. Imidlertid er i praksis opstået en vis tvivl herom, hvorfor det foreslås, at den klare hjemmel (gen)indskrives i lejelovens § 190.

Ad almenlejeloven

I lovens § 85, stk. 1, nr. 4, er henvist til boligforholdslovens § 87, stk. 7. Der bør rettelig henvises til boligforholdslovens § 86, stk. 8.

Med venlig hilsen
p.f.v.

Hans Henrik Edlund
formand



Teknik- og Miljøforvaltningens høringssvar til lovforslag om ændringer i lejelovgivningen

Social-, Bolig- og Ældreministeriet har den 27. juni 2023 sendt to udkast til lovforslag i høring med frist for eventuelle bemærkninger den 23. august 2023.

- 1) Lovudkast om ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love.
- 2) Lovudkast om ændring af lov om boligforhold, som omhandler udlejning af midlertidige ungdomsboliger.

Teknik- og Miljøforvaltningens bemærkninger:

- *Genindførelse af hjemmel til arealbekendtgørelsen*

Københavns Kommune er positiv over for, at der genindføres hjemmel til arealbekendtgørelsen.

Det fremgår af bemærkningerne til ny § 101 a i lov om boligforhold, at bestemmelsen uden indholdsmæssige ændringer viderefører den tidligere gældende boligreguleringslovs 66 a, ligesom det er hensigten, at bestemmelserne i den gældende bekendtgørelse videreføres i en ny bekendtgørelse. Den foreslåede ændring har dermed som oplyst ikke til hensigt at medføre ændringer i den gældende retsstilling.

Af arealbekendtgørelsens (bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983) § 1, litra a, fremgår, at adgangsarealer til boliger og erhvervslokaler, herunder trapper, korridorer, altangange, elevatorer m.v., fordeles for en opgang med lige store andele på de tilliggende boliger og erhvervslokaler (d.v.s. uanset disses størrelse). Ved »tilliggende« forstås, at lokalet har dørforbindelse til adgangsarealet. For bygninger med altangang fordeles adgangsarealet på alle boliger og erhvervslokaler, d.v.s. også på enheder i stueetagen.

Københavns Kommune bemærker hertil, at ved sammenlægning af boliger indgår således de adgangsgivende arealer, som efter sammenlægningen bliver ligeligt fordelt på antallet af boliger og evt. erhvervsenheder, der har adgang til de adgangsgivende arealer. Ved sammenlægning af f.eks. to boliger bliver der færre enheder at fordele disse arealer på, hvilket indebærer, at alle øvrige boliger og

04-07-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 11423

Dokumentnummer i F2
95210

Sagsnummer i eDoc
2023-0286228

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

erhvervsenheder med adgang til de samme adgangsarealer vil få en større andel af dette areal, selvom der ikke sker nogen fysiske ændringer for disse. Ved kommunens samtykke til sammenlægning af boliger efter lov om boligforhold kap. I, vil konsekvenserne heraf derfor være, at det beregnede areal stiger for alle boliger/erhvervsenheder i de berørte opgange, og det kan efter omstændighederne forhindre fremtidige ønsker om sammenlægning af boliger som følge af arealbegrænsningen på 150 m².

Københavns Kommune kan oplyse, at vi siden den 1. juli 2020, har behandlet sager om sammenlægning i overensstemmelse med ministeriets fortolkning af arealbekendtgørelsen.

Københavns Kommune foreslår, at en ny bekendtgørelse udformes således, at sammenlægning af boliger ikke påvirker de øvrige boligernes arealopgørelse.

Det kan tilføjes, at problematikken med arealbekendtgørelsen tidligere er blevet forelagt Indenrigs- og Boligministeriet, og at ministeriet i et svar fra den 26. juni 2021 har oplyst, at de vil tage spørgsmålet om en eventuel ændring af arealbekendtgørelsen op til fornyet overvejelse, jf. vedhæftede svar (Bilag 1).

- *Udlejning af midlertidige ustøttede private ungdomsboliger i stueetagen*

Til ny § 12 g i lov om boligforhold om 'studieaktive eller uddannelsessøgende' bemærkes, at det er sædvanlig praksis at benævne målgruppen 'uddannelsessøgende', som omfatter både aktive studerende og optagne på et studium.

Når man læser § 12 g står det efter kommunens vurdering ikke klart, om kommunen skal føre kontrol af, at boligen udlejes efter de opstillede kriterier. Kommunen ser gerne en præcisering heraf i bestemmelsen.

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at der ikke kan gives en generel definition for, hvornår en person har varigt nedsat fysisk funktions-evne som følge af manglende eller nedsat gangfunktion. Udlejeren må foretage en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde af, om betingelserne for at få tilbudt boligen forud for andre er opfyldt. En lægeerklæring kan indgå i udlejerens vurdering.

Kommunen er bekymret for, at helbredsoplysninger, som kan have betydning for vurderingen af om betingelserne er opfyldt, og som derfor er væsentlige for vurderingen af om personen skal have tildelt boligen, kan tilgå udlejer. Kommunen skal desuden bemærke, at en udlejer formentlig ikke har de nødvendige forudsætninger for at vurdere graden af nedsat gangfunktion hos ansøgerne.

Københavns Kommune har tidligere, i kommunens høringssvar af 16. juni 2023 til Plan- og Landdistriktsstyrelsen til lovforslag om ændring af lov om planlægning mv. (herunder planlægning for ungdomsboliger til

studerende, ny § 15, stk. 2, nr. 8 i planloven med tilhørende forslag til ændring af lov om boligforhold og lejeloven), fremsat bemærkninger til ny § 12 b og ny § 12 e, stk. 1 i lov om boligforhold samt ny § 171, stk. 3 i lejeloven.

Der henvises i det hele til det på side 5 anførte i vedlagte høringsvar af 16. juni 2023 fra Københavns Kommune (Bilag 2).

Københavns Kommune anmoder i overensstemmelse med ovennævnte høringsvar om en præcisering i bemærkningerne alternativt en vejledning om hvordan kommunerne forventes at administrere de nye bestemmelser om midlertidige ustøttede private ungdomsboliger.

Kommunen bemærker i forhold til lovforslagets § 11, stk. 4 og 5, at der må være tale om en fejl, idet § 11 hører til anden lovgivning; lov nr. 221 af 3. marts 2015 om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger m.v. (Blandet boligsammensætning), som ændret ved § 4 i lov nr. 888 af 21. juni 2022, og ikke er en bestemmelse i lov om boligforhold.

I stk. 5 er det foreslået, at § 12 g, også skal finde anvendelse ved udlejning af midlertidige ustøttede private ungdomsboliger, som har fået byggetilladelse efter den 1. januar 2024.

Det fremgår af bemærkningerne, at bestemmelsen i stk. 5 vil indebære, at hvis der i medfør af en lokalplan vedtaget før lovens ikrafttræden er åbnet mulighed for etablering af midlertidige ungdomsboliger, så vil udlejningen skulle ske under iagttagelse af § 12 g i lov om boligforhold, som affattet ved lovforslagets § 3, nr. 1. Dette vil således kunne være tilfældet, hvis der før den 1. januar 2024 er givet dispensation i medfør af gældende planlovs § 19, stk. 1.

I forhold til ikrafttrædelsesbestemmelsen skal kommunen bemærke i forhold til stk. 5, at der efter vores opfattelse ikke på dispensationstidspunktet (dvs. før 1. januar 2024) har været hjemmel til at planlægge for ungdomsboliger til studerende, hvilket den foreslåede bestemmelse ikke vurderes at tage højde for.

Københavns Kommune bemærker, at de foreslåede ændringer for så vidt angår private ungdomsboliger kan blive en ressourcekrævende opgave, og at de foreslåede ændringer ikke gør det mere attraktivt for en bygherre, at etablere private ustøttede ungdomsboliger.

Københavns Kommune bemærker desuden i forhold til de økonomiske konsekvenser, at det er vanskeligt at vurdere de afledte kommunale merudgifter men at det er vores vurdering, at merudgifterne er sat alt for lavt. Dette underbygges af, at der i Københavns Kommune gennemsnitligt i 2021 og 2022 er givet byggetilladelse til omkring 1000 ustøttede private ungdomsboliger pr. år.

Vestre Landsret Præsidenten



Social-, Bolig- og Ældreministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

28. juni 2023

Sendt pr. mail til post@sm.dk og nho@sm.dk

J.nr.: 23/36596-2

Sagsbehandler: Lars B Olesen

Social-, Bolig- og Ældreministeriet har ved brev af 27. juni 2023 (sagsnr. 2023-1728) anmodet om eventuelle bemærkninger til høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love (Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen og tilbudspligt m.v.).

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om udkastet.

Med venlig hilsen

Jens Røn

Østre Landsret
Præsidenten



Social-, Bolig- og Ældreministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

28. juni 2023

Sendt på mail til post@sm.dk og nho@sm.dk

J.nr.: 23/36658-2

Sagsbehandler: Rikke Søndergaard
Larsen

Social-, Bolig- og Ældreministeriet har ved brev af 27. juni 2023 (sagsnr. 2023-1728) anmodet om eventuelle bemærkninger til lovudkast om ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love (Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen og tilbudspligt m.v.).

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om udkastet.

Med venlig hilsen


Carsten Kristian Vollmer


Ellen Busck Porsbo