



**EJENDOM
DANMARK**

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

27. januar 2022

IM Id nr.: 482932

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

Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af lov om leje

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget til en tilpasning af lejelovens regler om tilbudspligt.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger lovforslaget, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til forslagens enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark har tre overordnede bemærkninger til forslaget.

En forståelig tilpasning

EjendomDanmark anerkender, at der er tale om en hidtil overset konsekvensrettelse, hvis formål er at lukke et utilsigtet hul i reglerne om tilbudspligt, hvor ejendomme, der var omfattet af tilbudspligtsreglerne, blev løftet ud af disse efter ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3 trådte i kraft. EjendomDanmark har således ingen indvendinger mod forslaget som sådan. EjendomDanmark skal dog understrege, at det er vigtigt, at man er meget nøjeregnende, når det kommer til ændringer i reglerne om tilbudspligt, da der reelt er tale om en indskrænkning af den private ejendomsret.

Vigtigt, at ændringen forberedes med høring

EjendomDanmark skal udtrykke stor tilfredshed med, at man besluttede at sende dette ændringsforslag i høring. En høringsrunde er både udtryk for seriøs inddragelse af de berørte parter, ligesom det er en kilde til kvalitets sikring af det konkrete forslag og dets formulering.

Det bør overvejes, om ikrafttrædensdatoen skal udskydes

Lovforslaget om sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven blev fremsat i midten af oktober 2021, og lovforslagets vedtagelse er klart forsinket i forhold til det oprindeligt forventede. Dette har dog ikke medført en tilsvarende tilpasning af lovens ikrafttræden. Da der er tale om en ressourcekrævende omstilling, der kræver omskrivning og tilpasning af bl.a. lejekontrakter, standardbreve, lærebøger, blanketter og IT-systemer, skal EjendomDanmark anbefale, at man i forlængelse af den forsinkede

vedtagelse af loven på tilsvarende vis udskyder lovens ikrafttræden, så den eksempelvis først træder i kraft 1. januar 2023. Loven har i forvejen været år undervejs, hvorfor en slig udskydelse næppe gør den store forskel i det store billede.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har følgende bemærkninger til lovforslagets detaljer.

Tilbudspligtens anvendelsesområde

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at tilføje en henvisning til ejerlejlighedens § 16, stk. 3, i bestemmelsen om tilbudspligtens anvendelsesområde (forslagets § 1, nr. 1 med ændring af lejelovens (sammenskrivningen) § 196, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at ordlyden i forslaget er uklar, idet det kan læses, som om både beboelseslejligheder og erhvervslejligheder efter opdeling i ejerlejligheder vil være omfattet af tilbudspligten. Dette vil være at gå videre end nødvendigt, og det vil også være at gå videre end den sammenlignelige situation med opdeling i tagboliger, som ministeriet henviser til i forslagets bemærkninger. Det vil desuden heller ikke være i overensstemmelse med hensigten med ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, da denne havde til formål at sikre, at erhvervsenheder kan udskilles for at sikre økonomisk uafhængighed, således at f.eks. en andelsboligforening ikke skal være afhængig af denne erhvervsenhed. Uklarheden opstår, fordi man blot har tilføjet en henvisning til § 16, stk. 3, i lov om ejerlejligheder i den hidtidige formulering, som harmonerer fint med § 20, stk. 1, 3. pkt., i lov om ejerlejligheder, uden at overveje om formuleringen skal justeres, når der henvises til endnu en paragraf, som hjemler ejerlejlighedsopdelinger.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen præciseres, så det bliver tydeligt, at tilbudspligten, der følger af forslaget, alene omfatter den ejerlejlighed, der indeholder beboelseslejlighederne. Derfor foreslår EjendomDanmark, at § 196, stk. 3, 2. pkt., formuleres således:

”Dette gælder dog ikke den ejerlejlighed, som efter § 16, stk. 3, i lov om ejerlejligheder indeholder boligerne i den oprindelige ejendom, samt den ejerlejlighed som efter § 20, stk. 1, 3. pkt., i lov om ejerlejligheder indeholder boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den oprindelige ejendom.”

Hermed afspejler formuleringen bedre, at den henviser til to forskellige metoder til ejerlejlighedsopdeling af ejendomme.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Indenrigs- og Boligministeriet til at kvalitetssikre lovforslaget yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Lena Hartmann
Juridisk direktør