



**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 unødige 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