



Indenrigs- og Boligministeriet

ellg@im.dk

Att. Elizabeth Lee Garner

København, den 18. august 2022

Sagsnr. 2022 – 2047. Høring over forslag til lov om ændring af lov om leje m.m.

Indenrigs- og Boligministeriet har ved høringsbrev af 27. juni 2022 sendt ovennævnte lovforslag i høring med frist for svar den 18. august 2022.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) takker for det tilsendte udkast til lovforslag. ABF har alene nedenstående bemærkninger til den del af lovforslaget, der angår den foreslåede ændring af lejelovens § 198 om tilbudspligt.

1. ABF støtter den foreslåede ændring af § 198, stk. 1.

Som situationen er nu bliver tilbudspligten i stigende grad sat ud af kraft ved, at tilbudspligtige ejendomme lægges ind i selskabskonstruktioner, hvorved ejendommene reelt løftes ud af tilbudspligten.

Med den foreslåede ændring vil tilbudspligten få den rækkevidde, som oprindeligt var formålet ved reglernes indførelse i 1975. Det er derudover hensigtsmæssigt, at der benyttes en ensartet ejerskiftedefinition i lovens kapitel 3 (om huslejeafstættelse) og kapitel 24 (om tilbudspligt).

ABF udtaler derfor sin klare støtte til den foreslåede ændring af § 198, stk. 1.

For at sikre, at ændringen også får den tilsigtede virkning i (rets-)praksis, har ABF et forslag til tilføjelse til lov-bemærkningerne:

Den nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt. omtaler alene overdragelser af aktier/anpartar i aktie-/anpartsselskaber. Ifølge retspraksis - særligt UfR 1993.838 H - bliver tilbudspligtsreglerne fortolket meget tekstnært, og det er f.eks. derfor uklart, om den nuværende § 198, stk. 1, 2. pkt. også griber ejendomsoverdragelser, hvor ejerskabet ligger andre selskabsformen end de nævnte.

Da den foreslåede ændring af § 198, stk. 1 ifølge lovbemærkningerne har til hensigt at gribe alle kontrolskifter uanset ejerform vil det for at undgå tvivl være hensigtsmæssigt, at det i lovbemærkningerne udtrykkeligt anføres, at et kontrolskifte f.eks. også kan indtræde ved kontrolskifte i partnerselskaber, interessentskaber eller kommanditselskaber.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.200 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.



2. Forslag til præcisering af undtagelserne i § 198, stk. 2, nr. 3 og 4.

2.1 Vedrørende § 198, stk. 2, nr. 3

Ifølge lovbemærkningerne vil den foreslåede ændring af § 198, stk. 1 kunne anses for en udvidelse af anvendelsesområdet for tilbudspligten, men – som det også anføres i bemærkningerne – må de dispositioner, der fremover vil blive grebet af det udvidede anvendelsesområde, betegnes som omgåelsesforsøg for at undgå tilbudspligten. ABF er enig i denne betragtning, men domstolene har generelt været tilbageholdende med at statuere omgåelse når det kommer til tilbudspligten – også i de situationer, hvor ejendomsejerne vedstår, at en ejerstruktur er etableret med det formål at undgå tilbudspligten. Det var situationen i UfR 2020.2342 H. Det er derfor væsentligt, at selve ordlyden af reglerne om tilbudspligt efterlader så lille et spillerum for omgåelse som muligt.

Et kontrolskifte vedrørende en ejendom kan ske ved erhvervelse af det direkte ejerskab, dvs. den klassiske "skødehandel" hvor køber tinglyser sin adkomst, ligesom en erhvervelse kan ske indirekte ved overtagelse af kapitalandele i et selskab, der ejer ejendommen. Ved en udvidelse af tilbudspligtens anvendelsesområde må det forventes, at visse aktører fremover vil rette deres fokus på, om et kontrolskifte kan ske på en måde, så det falder indenfor de undtagelser til tilbudspligten, som er oplistet i § 198, stk. 2.

ABF vil i den forbindelse særligt fremhæve § 198, stk. 2 nr. 3, hvorefter tilbudspligten ikke indtræder:

"3) når erhververen er en hidtidig medejer"

Bestemmelsen blev indført i 1982 ved LFF 1982-11-10 nr. 54 med følgende bemærkninger:

"Til nr. 16

Det foreslås, at tilbudspligten ikke kommer til anvendelse i tilfælde, hvor en del af en ejendom, der ejes af flere i fællesskab, sælges til en medejer. Baggrunden for forslaget er den upraktiske situation, der i sådanne tilfælde opstår ved, at en ideel anpart af en ejendom skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis."

Ved vedtagelsen af den ny lejelov (L 2022-03-22 nr. 341), der trådte i kraft den 1. juli 2022, blev undtagelsen ledsaget af følgende lovbemærkninger:

"I stk. 2, nr. 3, foreslås, at tilbudspligten ikke kommer til anvendelse, når erhververen er en hidtidig medejer.

Bestemmelsen indebærer, at en hidtidig medejer af ejendommen kan opnå ejendomsret til resten af ejendommen, uden at der derved indtræder tilbudspligt. Denne undtagelse gælder kun, når det er en direkte ejerandel af ejendommen, som overdrages til en direkte medejer. Det betyder, at bestemmelsen ikke kan påberåbes ved overdragelse af aktier eller anparter i et selskab, som ejer en eller flere ejendomme."



Uanset det af ovenstående citerede lovbemærkninger fremgår, at der med en "hidtidig medejer" menes en direkte medejer, og ikke et indirekte medejerskab i form af kapitalandele i et selskab, må det tages i betragtning, at Højesteret har anlagt en ramme for fortolkning af tilbudspligtsreglerne, som i overvejende grad betyder, at tilbudspligten kun indtræder, hvis en disposition udtrykkeligt er omfattet af ordlyden af § 198, stk. 1. I UfR 1993.868 H udtalte Højesteret, at tilbudspligten udgør "et væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser", og at tilbudspligtens anvendelsesområde derfor ikke kan "udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund". I efterfølgende Højesteretsafgørelser om tilbudspligtsreglernes anvendelsesområde ses Højesteret at tillægge ordlyden af bestemmelserne større vægt end motiverne. Det var f.eks. tilfældet i UfR 2020.2342 H, hvor afgørelsen var baseret på en meget tekstnær ordlydsfortolkning af selve lovbestemmelsen.

Uanset det følger af lovbemærkningerne, at undtagelsen i § 198, stk. 2 nr. 3 ikke kan påberåbes ved overdragelse af aktier eller anpartar i et selskab, som ejer en eller flere ejendomme, må det derfor forventes, at lovbemærkningerne vil blive forsøgt udfordret, hvis ikke den retstilstand, der beskrives i lovbemærkningerne utvivlsomt (også) kan udledes direkte af bestemmelsens ordlyd. Eksempelvis anførte EjendomDanmark i et høringssvar¹ til den ny lejelov (L 2022-03-22 nr. 341), der trådte i kraft den 1. juli 2022, at:

"EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkning om, at undtagelsen ikke gælder ved overdragelse af aktier eller anpartar i et selskab, som ejer en eller flere ejendomme, hverken frerngår af lovteksten eller af nuværende praksis. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne bemærkning udgår."

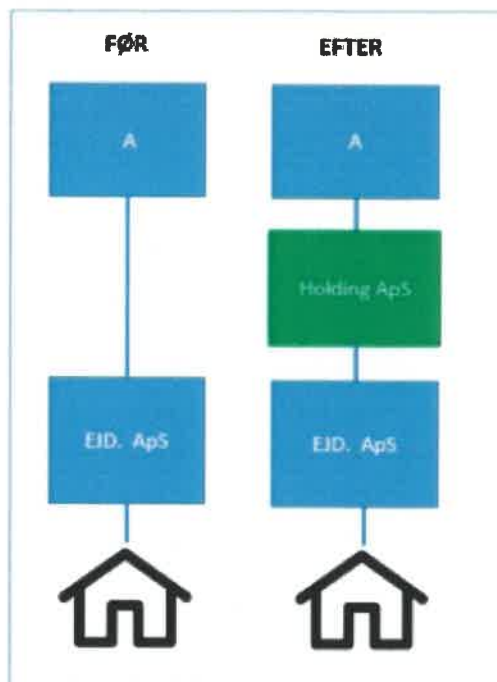
Baseret på den foreliggende Højesteretspraksis kan det ikke udelukkes, at domstolene ud fra en ordlydsfortolkning vil fortolke begrebet "en hidtidig medejer" bredere, end hvad lovbemærkningerne tilsigter. Det kan derfor ikke udelukkes, at domstolene vil nå til, at en "hidtidig medejer" også kan omfatte eksempelvis en minoritetsaktionær, der køber sig til en kontrollerende aktiepost, hvilket ellers vil statuere et kontrolskifte, der aktiverer tilbudspligten i medfør af den foreslåede § 198, stk. 1.

I en endnu utrykt dom afsagt den 16. august 2022 af Østre Landsret fandt flertallet af dommerne, at undtagelsesbestemmelsen i § 198, stk. 2 nr. 3 kan anvendes på den situation, hvor en eneanpartshaver A indskyder et holdingselskab mellem sig selv og et driftsselskab/ejendomsselskab, uden at det aktiverer tilbudspligten for den ejendom, som ejes af driftsselskabet.

¹ Side 28 i <https://prodstoragehoeringspo.blob.core.windows.net/2d3f5205-9fa1-47a2-bff2-0bd95961d83e/Høringssvar - høring over sammenskrivningen.pdf>



Situationen kan illustreres således:



I den skitserede "efter"-situation ovenfor kan ejendommen i medfør af UfR 1993.868 H herefter sælges uden aktivering af tilbudspligten, når blot salget foretages ved salg af holdingselskabet (og ikke driftsselskabet). Dommen går dermed imod Østre Landsrets tidligere afgørelse fra T:BB 2011.35 Ø (Hauser Plads-dommen), som ellers havde statueret, at en sådan disposition aktiverede tilbudspligten. Dommen understreger tendensen i retspraksis om, at domstolene – når de kommer til reglerne om tilbudspligt – tenderer til at foretage en ren ordlydsfortolkning og se bort fra lovbemærkningerne.

ABF anbefaler derfor, at ordlyden af § 198, stk. 2, nr. 3 præciseres, f.eks. ved at lovbemærkningernes anvendelse af begrebet den "direkte medejer" også benyttes i bestemmelsen, så:

"3) når erhververen er en hidtidig medejer"

Præciseres til

"3) når både overdrageren og erhververen er hidtidige direkte medejere af ejendommen"

2.2 Vedrørende § 198, stk. 2, nr. 4.

Det foreslås, at undtagelsen om, at tilbudspligten ikke indtræder ved arv får en ordlyd, der svarer til § 19, stk. 5 nr. 2 i lovens kapitel 3 (om huslejeafastsættelse), så § 198, stk. 2 nr. 4, der lyder:

"4) Når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person."



Ændres til:

"4) Kontrolskifte, der sker ved arv efter arveloven eller hensiddent i uskiftet bo efter arvelovens § 26 eller i begge tilfælde tilsvarende udenlandske regler. Arveforskud, og arv hvor erhververen er en juridisk person, omfattes uanset 1. pkt. af stk. 1.

3. Forslag til sproglige præciseringer i øvrige bestemmelser i kap 24.

I tillæg til det anførte i afsnit 1 og 2 ovenfor foreslår ABF, at der foretages en række yderligere sproglige præciseringer i nogle af de øvrige bestemmelser i kap. 24, for at reglerne samlet set fremstår mere sammenhængende. Et begreb bør overalt i lovteksten betegnes med samme udtryk, jf. vejledningen om lovkvallitet, og eksempelvis betegnes ejeren af ejendommen både som "udlejer" (f.eks. i § 196, stk. 1) og "ejeren" (f.eks. i § 199, stk. 1), uden at der dermed er tiltænkt nogen forskel.

ABF foreslår derfor de sproglige præciseringer som ses af nedenstående skema (forslag til ændringer er fremhævet med rød skrift).

Nuværende ordlyd	ABF's forslag til sproglige præciseringer
Kapitel 24. Tilbudspagt	Kapitel 24. Tilbudspagt
Anvendelsesområde	Anvendelsesområde
§ 196 I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal ulejerer tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.	§ 196 I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal <u>ejeren ulejerer</u> tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden <u>et kontrolskifte-ejendommen overdrages til anden side</u> .
Stk. 2. Reglerne om tilbudspagt finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst seks beboelseslejligheder. Reglerne finder endvidere anvendelse på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.	Stk. 2. Reglerne om tilbudspagt finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst seks beboelseslejligheder. Reglerne finder endvidere anvendelse på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.
Stk. 3. Reglerne om tilbudspagt finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke den ejerlejlighed, som efter § 16, stk. 3, i	Stk. 3. Reglerne om tilbudspagt finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke den ejerlejlighed, som efter § 16, stk. 3, i



<p>lov om ejerlejligheder indeholder boligerne i den oprindelige ejendom, og 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.</p> <p>Stk. 4. Reglerne om tilbudspligt anvendes ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af samme lov. Dette gælder dog ikke for ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., eller et boligområde, som ikke opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., men er omfattet af en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.</p> <p>Stk. 5. Tilbudspligten efter stk. 1 og 2 opretholdes, selv om ejeren foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen.</p>	<p>lov om ejerlejligheder indeholder boligerne i den oprindelige ejendom, og 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.</p> <p>Stk. 4. Reglerne om tilbudspligt anvendes ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af samme lov. Dette gælder dog ikke for ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., eller et boligområde, som ikke opfylder betingelserne i § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., men er omfattet af en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan, jf. § 168 a, stk. 1, eller § 168 b, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.</p> <p>Stk. 5. Tilbudspligten efter stk. 1 og 2 opretholdes, selv om ejeren foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen.</p>
<p>Øvrige rettigheder</p> <p>§ 197 Tilbudspligten respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før den 3. maj 1979, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet.</p>	<p>Øvrige rettigheder</p> <p>§ 197 Tilbudspligten respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før den 3. maj 1979, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet.</p>
<p>Aktivering af tilbudspligt</p> <p>§ 198 Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og andeakter i aktie- og andeaktsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen her ved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet.</p>	<p>Aktivering af tilbudspligt</p> <p>§ 198 Tilbudspligten indtræder ved et kontrolskifte vedrørende ejendommen. Et kontrolskifte foreligger i følgende tilfælde:</p> <p>1) En eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave eller fuldbyrdelse af pant</p>



<p>Stk. 2.</p> <p>Tilbudspigten kommer dog ikke til anvendelse i følgende tilfælde:</p> <p>1) Når erhververen er staten eller en kommune.</p> <p>2) Når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i dennes sidelinje så nær som søskende eller disses børn.</p> <p>3) Når erhververen er en hidtidig medejer.</p> <p>4) Når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.</p>	<p>eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst 50 pct. af ejerandelen til ejendommen.</p> <p>2) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen.</p> <p>3) En ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen.</p> <p>4) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra ejendommen, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.</p> <p>5) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af en værdistigning af ejendommen, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.</p> <p>6) Foretagelse af en eller flere dispositioner, som ikke er omfattet af nr. 1-5, men hvorved der opnås en tilsvarende virkning.</p> <p>Stk. 2.</p> <p>Tilbudspigten kommer dog ikke til anvendelse i følgende tilfælde:</p> <p>1) Når <u>Kontrolskifte, hvor</u> erhververen er staten eller en kommune.</p> <p>2) Når <u>Kontrolskifte, hvor</u> erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i dennes sidelinje så nær som søskende eller disses børn.</p> <p>3) Når <u>både overdrageren og</u> erhververen er <u>en</u> hidtidig <u>direkte</u> medejer <u>af ejendommen</u>.</p> <p>4) <u>Kontrolskifte, der sker ved arv efter arveloven eller hendsiden i uskiftet bo efter arvelovens § 26 eller i begge tilfælde tilsvarende udenlandske regler. Arveforskud, og arv hvor erhververen er en juridisk person, omfattes uanset 1. pkt. af stk. 1.</u></p>
--	--



<p>5) Når ejendommen inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab</p>	<p>5) Når ejendommen inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab</p>
<p>Opfyldelse af tilbudspligt</p> <p>§ 199</p> <p>Tilbudspligten opfyldes, ved at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.</p> <p>Stk. 2.</p> <p>I tilfælde af påtænkt salg skal tilbuddet ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion, spaltning eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel ogandel som udlejningsejendom, optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.</p> <p>Stk. 3.</p> <p>Ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspligten efter § 198, stk. 1, 2. pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2. Dette gælder dog ikke ved overdragelse af aktier og anparter i selskaber, som ikke ejer andre aktiver end den tilbudspligtige ejendom.</p> <p>Stk. 4.</p>	<p>Opfyldelse af tilbudspligt</p> <p>§ 199</p> <p>Tilbudspligten opfyldes, ved at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved kontrolskiftetsalg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.</p> <p>Stk. 2.</p> <p>I tilfælde af påtænkt kontrolskiftetsalg skal tilbuddet ledsages af dokumentation for, at ejeren ved kontrolskiftetsalget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt kontrolskifteoverdragelse ved gave, fusion, spaltning eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel ogandel som udlejningsejendom, optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.</p> <p>Stk. 3.</p> <p>Ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspligten efter § 198, stk. 1 indtræder, 2. pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2. Dette gælder dog ikke ved overdragelse af aktier og anparter i selskaber, som ikke ejer andre aktiver end den tilbudspligtige ejendom.</p> <p>Stk. 4.</p>



Senest samtidig med tilbuddet skal ejeren give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov. Den i stk. 1 nævnte acceptfrist løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejer har givet lejerne meddelelse herom.

Stk. 5.

Ejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.

Stk. 6.

Bliver ejerens tilbud ikke accepteret, kan ejendommen videreoverdrages til andre ved salg på de tilbudte vilkår eller ved gave, mageskifte eller arveudlæg, hvis skøde anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne.

Senest samtidig med tilbuddet skal ejeren give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov. Den i stk. 1 nævnte acceptfrist løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når ~~ejeren udlejer~~ har givet lejerne meddelelse herom.

Stk. 5.

Ejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.

Stk. 6.

Bliver ejerens tilbud ikke accepteret, kan ejendommen videreoverdrages til andre ved salg på de tilbudte vilkår eller ved gave, mageskifte eller arveudlæg, hvis skøde anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne.

Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør

København, den 16. august 2022

Høringssvar – Høring over forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger

BL – Danmarks Almene Boliger har den 27. juni 2022 modtaget høring over forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger (Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, tilbudspligt ved kontrolskifte, forsøg med undladelse af beløbsopkrævning ved nævnene samt rettelse som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen m.v.) af Indenrigs- og Boligministeriet.

BL takker for muligheden for at afgive høringssvar, da lovforslaget indeholder dele, der er relevante for de almene boligorganisationer.

Refusion af rimelige udgifter til forbrugsuplysninger

I udkastet til lovforslaget foreslås det blandt andet, at rimelige udgifter til tredjemand til månedlige leverancer af forbrugsuplysninger, der er pålagt boligorganisationen, kan medtages i regnskabet, når omkostningerne er omfattet af energioplysningsbekendtgørelsens § 19, stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil muliggøre, at udlejeren i varme- eller køleregnskabet kan medtage omkostninger som følge af overdragelsen af opgaven med fordeling af omkostningerne ved faktureringsoplysninger om individuelt forbrug af varme, køling og varmt brugsvand i ejendomme med flere lejligheder og bygninger til flere formål til tredjepart.

De påtænkte ændringer giver ikke anledning til bemærkninger fra BL.

Undladelse af opkrævning for indbringelse af sager for beboerklagenævn

Det foreslås også at muliggøre forsøg med undladelse af beløbsopkrævning ved indbringelse af sager for husleje-, anke- og beboerklagenævne.

BL har i juni 2021 afgivet høringssvar om samme emne, og nærværende høringssvar svarer til det tidligere afgivne.

Konsekvens for de almene boligorganisationer

På det almene boligområde, hvor det er beboerklagenævne, der er administrativt afgørelsesorgan, betales der i 2022-niveau 149 kr. i gebyr for at få en sag behandlet i beboerklagenævnet.

BL er ikke af den opfattelse, at gebyrets nuværende størrelse forhindrer beboere i at indbringe sager for beboerklagenævne. En undladelse af at opkræve gebyr for indbringelse af sager for beboerklagenævnet kan derimod betyde, at boligorganisationerne sparer en arbejdsgang ved indbringelse af sager.

BL er således umiddelbart positivt indstillet overfor forsøgsordningen.

BL bemærker dog, at hvis en sådan ordning viser sig at medføre en u hensigtsmæssig forlængelse af sagsbehandlingstiden ved beboerklagenævne, vil afskaffelse af gebyr ikke være i nogens interesse.

Revision af forsøgsordning

Det er beskrevet i lovforslaget, at det er hensigten, at det i den kommende bekendtgørelse gøres muligt at give tilladelse til kommuner at undlade at opkræve betaling for indbringelse af

sager for beboerklagenævnet. Perioden kan vare op til 2 år.

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

BL har herudover ikke yderligere bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Adm. direktør

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

København, den 18. august 2022
J.nr. H.23-22-016

Vedr. sagsnr. 2022-2047 - Dansk Ejendomsmæglerforenings høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger

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

DE noterer sig, at der for så vidt de foreslåede ændringer vedr. tilbudspligten af ministeriet er lagt det hensyn til grund, at der har været konstateret omgåelse af reglerne for tilbudspligt. Dette må bero på en misforståelse, henset til, at der iht. ministeriets eget lovforslag er lagt op til ændring af reglerne, netop for at de omtalte "omgåelser" skal omfattes af tilbudspligtsreglerne.

Efter DE's opfattelse er der behov for en større genovervejelse af hensynet bag tilbudspligtsreglerne. Det har antaget karakter af en selvfølgelighed, at (bolig)markedet har behov for flere andelsboligforeninger, og at netop denne boligform er at foretrække fremfor et boligudlejningsmarked, der blandt flere andre fordele tiltrækker investeringer til Danmark og sikrer adgangen for at mange mennesker kan bo også i større byer, udenom boligforeningers ventelister, andelsboligforeningers ventelister, uden forældrekøb og uden større investering i egen ejerbolig.

Et sundt boligmarked har en indlejret dynamik og en evigt skiftende balance, der skal passe til det samfund der omgiver det. Det bør derfor være en prioritet også at fastholde og fremtidigt sikre et attraktivt marked for investering i boligudlejningsejendomme, særligt hvor der er mulighed for dette, uden at det er til skade for de der bor i ejendommenes lejemål. Med den nuværende, udførlige lejelovgivning og tilhørende praksis, er det svært at anskue ethvert kontrolskifte for en ejendom som til gene eller økonomisk ulempe i øvrigt for lejerne i ejendommen.

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

Ministeriet anfører under de vurderede økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v., at tilbudspligt ved kontrolskifte forventes i enkelte tilfælde at bremse ejendomshandler, der har karakter af omgåelse. Igen må det anføres, at der ikke er tale om omgåelse af reglerne, før disse regler er vedtaget. Således kunne det blot fra ministeriets side vurderes, at der vil være flere tilfælde, hvor tilbudspligten finder anvendelse end tidligere. Det synes ligeledes efter DE's opfattelse uundgåeligt med det foreliggende lovforslag. Det er derfor ej heller korrekt at antage, at der ikke er negative økonomiske og/eller administrative konsekvenser/merudgifter for erhvervslivet.

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

Ligeledes opfordres ministeriet til at undersøge og fremlægge en generel analyse af tilbudspligtens anvendelse under de nugældende regler, herunder i hvilken grad denne er udnyttet af lejerne, set overfor hvor mange gange, denne ikke er udnyttet af lejerne. Ligeledes hvorvidt der er geografiske forskelle, forskellige i gennemsnitligt antal lejemål i den omhandlede ejendom, transaktionsform osv.

Såfremt man måtte have hensigt at forhindre porteføljesalg til professionelle partnerskaber i hovedstaden, bør man sigte sine indgreb herimod, mens man samtidig sikrer sig, at sådanne indgreb ikke rammer det resterende marked for boligudlejningsejendomme i Danmark.

DE skal indstille til, at reglerne indsnævres til de relevante situationer, der ønskes omfattet, nærmere end bredes ud, som nærværende lovforslag lægger op til.

Alternativt bør der tages skridt henimod at sikre en mere smidig proces i forbindelse eksekveringen af tilbudspligten. Det bør eksempelvis være muligt for lejerne i en ejendom på forhånd at frasige sig retten til ejers tilbudspligt for en periode, eller at for i 10-ugers perioden, bindende afslå tilbuddet. Det vil være DE's vurdering, at lejerne i mange tilfælde ikke ønsker at udnytte deres ret, og således at der i mange situationer er indlejret en – for den konkrete situation – helt åbenlyst unødvendig forsinkelse i transaktionen – og nu potentielt i ethvert kontrolskifte.

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, formidlere, rådgivere og lejerrettighedsorganisationer, der får til formål at undersøge tilbudspligtens anvendelse historisk og aktuelt, erfaringer og praksis på området, for at sammenfatte det til gruppens samlede indstilling til en potentielt mere gennemgribende ændring af tilbudspligtsreglerne. DE stiller sig selvsagt gerne til rådighed i et sådant initiativ.

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

DE vil med interesse følge lovforslaget på dets vej, og foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Med venlig hilsen

Simon Bay
Konsulent
Dansk Ejendomsmæglerforening

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1402 København K

18. august 2022

J.nr. 2022-2047

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

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af lejeloven, lov om boligforhold og lov om almene boliger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om at foretage en række tilpasninger af lejereguleringen.

EjendomDanmark skal gøre opmærksom på, at da der er tale om en samlelovforslag med meget forskelligartede elementer, er der i dette høringssvar alene kommentarer til forslagens elementer vedrørende tilpasning af lejereguleringens regler om tilbudspligt. EjendomDanmarks bemærkninger til resten af lovforslagets elementer findes i et særskilt høringssvar.

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

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

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

Samlelovforslag, der bør skilles ad i flere

Lovforslaget består af flere forskellige elementer, der ikke er indbyrdes forbundne hverken juridisk eller politisk. Dette sammensurium af forslag giver indtrykket af, at der er tale om en ekspeditionssag, hvilket ingenlunde er tilfældet for alle forslagens elementer – herunder ikke mindst det stærkt problematiske forslag om at udvide lejelovens regler om tilbudspligt.

Der er endda også tale om sager med forskellige politiske forligskredse og med forskellige bagvedliggende begrundelser og intentioner. Der er grundlæggende intet, der knytter de fire elementer sammen, andet end at der er tale om ændringer i den samme lov.

EjendomDanmark skal derfor på det kraftigste opfordre til, at lovforslaget skilles ad i flere dele.

Tilbudspigten er en indskrænkning af den private ejendomsret og bør altid overvejes meget nøje

Tilbudspigten i lejeloven er fundamentalt en indskrænkning af den private ejendomsret. Denne kan måske være velbegrundet, men det betyder, at enhver stramning bør overvejes ganske nøje og i øvrigt altid holdes til et absolut minimum.

Derfor skal reglerne om tilbudspigt også altid tolkes så indskrænkende som muligt, hvilket er understreget af Højesteret ad flere omgange, f.eks. i sag 208/1992 (UfR 1993.868) og sag BS-30430/2019-HJR (UfR 2020.2342).

Det er ikke EjendomDanmarks opfattelse, at Indenrigs- og Boligministeriet med dette forslag har udvist den fornødne respekt for og tilbageholdenhed over for indgreb i den private ejendomsret.

I det lys har EjendomDanmark foreslået en række konkrete tilpasning af forslaget i bemærkningerne til forslagets enkelte dele nedenfor. Forslaget bør som minimum genbesøges og forberedes grundigere og med større respekt for den grundlæggende byggesten i samfundet, som ejendomsretten udgør. Det bør også som minimum gøres klart, at reglerne om tilbudspigt alene vedrører dispositioner med henblik på salg.

EjendomDanmark skal dog helt generelt og på det kraftigste opfordre til, at denne del af samlelovsforslaget fuldkommen udgår, da den foreslåede udvidelse af tilbudspigten er stærkt betænkelig og problematisk.

Manglende overensstemmelse mellem det politiske grundlag og forslaget

Med forslaget ønsker Indenrigs- og Boligministeriet at foretage "en udvidelse af anvendelsesområdet for tilbudspigten" (side 23, bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 5). Men hensigten med den boligpolitiske aftale fra 2020, der ligger til grund for forslaget, var aldrig en sådan udvidelse af tilbudspigten.

I boligaftalen fra 2020 fremgår det, at man ønsker at tilpasse reglerne om tilbudspigt, således at "man kan bremse ejendomshandler, som har karakter af omgåelse af tilbudspigten". En generel udvidelse af reglernes virkeområde, som foreslået af ministeriet, er langt mere indgribende end at sikre mod omgåelse af eksisterende regler. Der er altså ikke konsistens mellem det politiske grundlag og det faktiske forslag. Alene af denne grund bør ministeriet genoverveje forslaget.

Ydermere underminerer forslaget den nyligt vedtagne sammenskrivnings forudsætning om, det er "et vigtigt hensyn, at den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere ikke forrykkes" (Forlig mellem regeringen

(Socialdemokraterne og Radikale Venstre) og Venstre, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v., 2014, side 1).

Nødvendigt at undersøge lovforslagets forhold til Grundlovens § 73

Når der foreslås indgreb i den private ejendomsret, er der pr. definition tale om indgreb, der udfordrer Grundlovens § 73.

Derfor må det også forventes, at et lovforslag som dette som minimum har været forelagt Justitsministeriet og / eller eksterne eksperter til vurdering af dette forhold. Alternativt må man forvente, at spørgsmålet om reglernes forenelighed med Grundlovens § 73 vil blive forelagt domstolene efter en evt. vedtagelse af loven.

Dette forhold synes Indenrigs- og Boligministeriet ikke at være opmærksom på endside undersøgt nærmere i nærværende lovforslag.

Uklare regler øger risikoen for konflikt og omkostninger for alle parter

Forslaget om udvidelse af tilbudspligten er generelt præget af betydelig uklarhed. Der er tale om lovgivning, der vil være svært grænsende til det umulige at både efterleve og håndhæve.

Det er tydeligt, at Indenrigs- og Boligministeriet har ønsket at tilpasse reglerne, så de minder mest muligt om kontrolskiftereglerne i lejelovens § 19 om gennemgribende forbedrede lejemål. Men disse regler har siden deres indførelse i juli 2020 vist sig at være uklare og svære at efterleve, kontrollere og håndhæve i praksis.

Princippet om kontrolskifte nødvendiggør også et fokus på indirekte kontrol med en ejendom – noget, der ligger uden for det danske selskabsregister. Dermed bliver det umuligt for købere af udlejningsejendomme at kontrollere om et salg eller et tidligere salg burde have udløst tilbudspligt. Dette vil efterlade en stor usikkerhed ved ejendomshandler, hvor både køber, sælger og lejere ikke kan være sikre på, om handlen er endelig, eller om den kan blive anfægtet.

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

Sådanne uklarheder er helt uacceptable, når vi bevæger os ind i tilbudspligtsreglerne, som per definition er et indgreb i ejendomsretten. Derudover forøger de risikoen for konflikt betydeligt i forhold til de eksisterende regler.

Dette er både uhensigtsmæssigt og omkostningstungt – både menneskeligt og økonomisk – for både lejere og ejere.

Lovgivning på et yderst spinkelt grundlag

Enhver indskrænkning af ejendomsretten bør være velbegrundet og bygge på et anerkendt samfundsproblem.

Dette synes ikke tilfældet her. For det første ønsker man at udvide tilbudspligten på baggrund af ganske få og langt fra entydige tilfælde. For det andet synes man at ekspandere det politiske opdrag, der alene taler om at sikre mod omgåelse af tilbudspligten og ikke en generel udvidelse, jf. bemærkning herom ovenfor. For det tredje synes forslaget at gå på tværs af eksisterende praksis fra Højesteret.

Lovforslaget går således meget langt på et meget spinkelt grundlag og er ude af proportioner med det konkret antagne 'hul' i lovgivningen, der ønskedes håndteret af lovgiver.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har en række mere tekstnære kommentarer til forslaget, og vi skal i denne forbindelse understrege, at der nedenstående alene er en ikke-udtømmende række af eksempler, der understreger ovenstående pointe om lovforslaget: At der er tale om en betydelig udvidelse af tilbudspligten, at denne udvidelse ikke er gennemarbejdet med tilstrækkelig grundighed, og at lovforslaget flere steder er meget uklart.

Ministeriets begrundelse for forslaget

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at forslaget stilles, fordi der er konstateret "et tilfælde, hvor et selskab, som ejer ejendomme omfattet af reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens § 196, har overdraget ejendomme til flere erhververe på en sådan måde, hvor ingen af erhververne hver for sig opnår majoritet af stemmer i selskabet. På den måde kan det undgås at aktivere tilbudspligten" (side 12, bemærkningerne til forslagets § 1, nr. 5).

EjendomDanmark vurderer, at denne begrundelse for forslaget er problematisk. I den konkrete sag vurderede Østre Landsret og Højesteret desuden, at "der er heller intet grundlag for, at den valgte selskabskonstruktion skulle udløse tilbudspligt ud fra en antagelse om, at denne kan have været valgt med henblik på at undgå, at der på et senere tidspunkt vil indtræde tilbudspligt i tilfælde af eventuelle fremtidige salg." Der foreligger således en stærk indikation, at der slet ikke var tale om målrettet omgåelse (som fremstillet), men om en situation, der ikke var taget højde for fra lovgiverens side og som visse ejendomshandler falder ind under.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at forslaget stilles, fordi det ligeledes ses, "at overdragelsen af et holdingselskab, som ejer et selskab, som ejer ejendomme omfattet af reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens § 196, kan overdrages, uden at tilbudspligten aktiveres, da der ikke sker ændring i ejerkredsen i det selskab, som ejer ejendommene" (side 12, bemærkningerne til forslagets § 1, nr. 5).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet hermed går imod eksisterende ret og praksis fra Højesteret, jf. UfR 1993.868 (bl.a. beskrevet i note 787 i Karnov til tidl. § 102 i lejeloven). Her blev det slået det fast, at bestemmelsen ikke var anvendelig i et tilfælde, hvor der ikke var sket overdragelse af aktier eller anparter i det selskab, der ejede ejendommen, men alene af aktier og anparter i dette selskabs moderselskab. Højesteret slog her også fast, at anvendelsesområdet for (den dagældende) § 102, stk. 1, 2. pkt., ikke kan udtrækkes ud over, "hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund."

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

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at forslaget stilles, fordi de af ministeriet oplyste muligheder (jf. ovenfor) for at undgå aktiveringen af tilbudspligtsreglerne "udhuler ordningen," hvilket ifølge ministeriet er tilstrækkelig begrundelse for "at ændre reglerne om, hvornår tilbudspligten aktiveres, således at der fokuseres på overdragelse snarere end erhvervelsen" (side 12, bemærkningerne til forslagets § 1, nr. 5).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet tolker sit mandat til ændring af tilbudspligten yderst ekspansivt, hvilket er kritisabelt, når der er tale om et indgreb i ejendomsretten. Den politiske aftale bag lovforslaget taler alene om et indgreb, der skal sikre mod omgåelse af de eksisterende regler om tilbudspligt – ikke om en omkalfatring af ordningen og udfordring af Højesterets praksis, sådan som ministeriet foreslår.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det vidtgående forslag til ændring af tilbudspligten helt udgår af det samlede lovforslag eller som minimum rent faktisk begrundes og begrænses til det nødvendige.

Tilbudspligt ved fuldbyrdelse af pant (§ 198, st. 1, nr. 1)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der udløses tilbudspligt ved "en eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave eller

fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst 50 pct. af ejerandelen til ejendommen" (§ 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 1).

EjendomDanmark vurderer, at inkluderingen af "fuldbyrdelse af pant" som noget, der udløser tilbudspligt, betyder, at også tvangsauktioner vil udløse tilbudspligt. Dette kan med rimelighed antages ikke at være tilfældet i dag, og lovforslagets bemærkninger nævner intet herom, hvorfor formuleringen ikke kan tolkes som andet end en materiel udvidelse af reglerne om tilbudspligt. Denne udvidelse synes ubegrundet og ingenlunde i overensstemmelse med lovforslagets politiske mål om alene at forhindre omgåelse af reglerne.

En sådan udvidelse vil bl.a. være voldsom problematisk for kreditorer, der vil få langt sværere ved at inddrage gæld, hvilket er yderst problematisk i bredere forstand. Da denne situation ikke er beskrevet i lovforslaget, er det heller ikke klart hvem, der her skal tage hånd om det – er det skifteretten?

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, Indenrigs- og Boligministeriet eksplicit fratager tvangsauktioner fra reglerne om tilbudspligt.

Tilbudspligt ved erhvervelse på "anden vis" (§ 198, stk. 1, nr. 1)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at tilbudspligt udløst ved erhvervelse "på anden vis" skal forstås således, at bestemmelsen skal "omfatte andre former for overdragelse af ejerandelen, der ikke har karakter af overdragelse ved aftale, gave eller ved fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed, idet der i omgængelsituationer – og i øvrigt i situationer som ikke har omgængelse som mål – kan tænkes anvendt begreber eller juridiske konstruktioner, der ved lovens vedtagelse ikke vil kunne forudsiges eller defineres præcist. Afgørende vil være, om der i realiteten sker en overgang af ejerandelen" (side 24, bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 1).

EjendomDanmark vurderer, at Indenrigs- og Boligministeriet med denne formulering lader bestemmelsen udvide, således at ændringen ikke kun omfatter omgåelse af reglerne. Dette er – som tidligere nævnt – betænkeligt, det politiske grundlag taget i betragtning. Derudover er bestemmelsen meget uklar, da det langt fra er entydigt, hvad "på anden vis" reelt vil omfatte.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at både lovteksten og bemærkningerne hertil omformuleres, så den i højere grad respekterer det politiske opdrag og i højere grad respekterer den private ejendomsret.

Tilbudspligt ved overdragelse af bestemmende indflydelse (§ 198, stk. 1, nr. 2)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der udløses tilbudspligt ved "en direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen" (§ 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 2). Indenrigs- og Boligministeriet bemærker i den sammenhæng, at "vurderingen af, om der sker overgang eller overdragelse af bestemmende indflydelse beror på en konkret vurdering af realiteten" (side 25, bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 2).

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

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

Tilbudspligt ved mere en 50 pct. ændring af reelt ejerskab (§ 198, stk. 1, nr. 3)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der udløses tilbudspligt ved "en ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen" (§ 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 3). Indenrigs- og Boligministeriet bemærker i den forbindelse, at "bestemmelsen indebærer, at der foretages en vurdering af den bagvedliggende ejerkreds i enhver koncernstruktur eller tilsvarende, og at en ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab udgør kontrolskifte" (side 27, bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 3).

EjendomDanmark vurderer, at det er uklart af hvem og hvordan den i bemærkningen forventede vurdering skal foretages. Og også her er det ligeledes uklart, hvordan dette i praksis skal kontrolleres.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man også her erstatter den uklare vurdering med mere entydige kriterier for, hvornår bestemmelsen kan gøres gældende.

Tilbudspligt ved erhvervelse af ret til det økonomiske afkast (§ 198, stk. 1, nr. 4)

Indenrigs- og Bolig foreslår, at der udløses tilbudspligt ved "en direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra ejendommen, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen" (§ 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 4).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse kan have en højst uheldig virkning, bl.a. i de tilfælde, hvor en udlejningsejendom tages til brugeligt pant i henhold til retsplejelovens § 588. I dette tilfælde overtager brugspantehaver retten til afkastet fra ejendommen for at forsøge at få dækket sit krav mod ejeren. Forslaget kan læses således, at denne situation – modsat i dag – vil udløse tilbudspligt.

Det ville medføre den temmelig bizarre situation, at brugspantehaver kan være tvunget til at sælge ejendommen til lejerne. Dermed undermineres selve formålet med brugspantehaverforholdet. Dette skyldes, at retsplejelovens § 592, stk. 3, slår fast, at brugspantehaveren indtræder i udlejers rettigheder og forpligtelser efter lejelovgivningen – dermed også tilbudspligten. Ministeriet synes ikke at have taget stilling til denne situation i bemærkningerne til forslaget.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bestemmelsen ikke tager højde for, at brugspant også kan indgå som et finansieringselement. En midlertidig overdragelse af retten til det økonomiske afkast kan være et element i ejers løbende finansiering af driften af ejendommen, uden at nogen form for overdragelse af ejendommen er involveret. Det vil selvsagt være meget uhensigtsmæssigt, hvis dispositioner som led i finansiering af ejerskabet til en ejendom skal udløse tilbudspligt.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ministeriet tilpasser lovforslaget, så man tager højde for de beskrevne situationer.

Tilbudspligt i andre situationer (§ 198, stk. 1, nr. 6)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der udløses tilbudspligt ved "foretagelse af en eller flere dispositioner, som ikke er omfattet af nr. 1-5, men hvorved der opnås en tilsvarende virkning (§ 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 6). Indenrigs- og Boligministeriet bemærker i den forbindelse, at "der vil være tale om en konkret og samlet vurdering af alle transaktioner og dispositioner, selvom disse ikke nødvendigvis udgør integrerede elementer af en samlet transaktion eller disposition" og at "de transaktioner og dispositioner, der samlet set vil kunne have samme virkning som et kontrolskifte efter de foreslåede bestemmelser i stk. 1-5, kan finde sted over en

længere periode (side 28, bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 6).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er aldeles uklar, og at den efterlader alle aktører på ejendomsmarkedet – investorer, administratorer, ejendomsvirksomheder, lejere – i en situation, hvor man aldrig helt kan gennemskue, hvornår der udløses tilbudspligt. Dette er selvsagt en fuldkommen uacceptabel retssituation – ikke mindst, når der er tale om så indgribende regler, som tilbudspligtsreglerne er.

I forslaget er det således uklart hvad, der menes med ”en længere periode”. Henviser ministeriet f.eks. til almindelig forældelse på tre år? Det er heller ikke entydigt hvilke typer af transaktioner og dispositioner, der skal medtages i vurderingen, og endnu engang er det uklart hvem, der skal foretage vurderingen.

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

Det kan næppe være hensigten og går langt over de nuværende anvendelsesområder for tilbudspligt, hvis et selskab der forsøger at udvide og vokse, tvinges til at afhænde sine driftsaktiver.

Samlet set skaber denne bestemmelse så meget uklarhed, at den ingenlunde er proportional med formålet om at forhindre en teoretisk situation med kreativ omgåelse af reglerne om tilbudspligt.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne bestemmelse udgår.

Undtagelser fra tilbudspligten

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at ændre i lejelovens § 198, stk. 1, men ministeriet har ikke ved samme lejlighed taget stilling til undtagelsesbestemmelserne, som er oplistet i lejelovens § 198, stk. 2.

EjendomDanmark vurderer, at denne forglemmelse er kritisk. Man vil indføre regler om kontrolskifte, der er ”parallelle” til reglerne i lejelovens § 19, stk. 4, men man undlader at gennemarbejde undtagelsesbestemmelserne (f.eks. i en parallel til lejelovens § 19, stk. 5). Dermed bliver kontrolskiftereglerne, hvad angår tilbudspligt, potentielt endnu mere indgribende, end kontrolskiftereglerne, hvad angår gennemgribende moderniserede lejemål.

Der er således ikke i tilstrækkeligt omfang taget hensyn, at ændringer i lejelovens § 198, stk. 1, og en omkalfatring af tilbudspligtreglerne, så de får fokus på kontrolskifte, også nødvendiggør en tilpasning af lejelovens § 198, stk. 2, der læner sig op ad ”erhververens” retsstilling.

Den foreslåede – og mangelfulde – ændring indebærer derfor, at også bl.a. overdragelser uden salg for øje – f.eks. som følge af omstruktureringer af en ejendomsportefølje – umiddelbart vil udløse tilbudspligt. Med den nuværende formulering begrænser man således muligheden for at strukturere ejendomsporteføljer på den mest hensigtsmæssige måde for den enkelte ejendomsejer. Den manglende tilpasning kan således medføre utilsigtede situationer og udløse tvangssalg.

I lyset af, at tilbudspligten ifølge Højesteret er et ”væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser”, synes den manglende tilpasning af undtagelserne derfor meget kritisabelt, medmindre der er tale om en decideret fejl eller forglemmelse.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Indenrigs- og Boligministeriet – såfremt man ønsker at opretholde forslaget om tilbudspligt – retter forslaget, så undtagelserne strømlines, så de spejler de foreslåede bestemmelser i § 198, stk. 1.

Økonomiske og administrative konsekvenser

EjendomDanmark har følgende kommentarer til Indenrigs- og Boligministeriets vurdering af forslagets konsekvenser for branchen, borgerne og samfundet som helhed.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Indenrigs- og Boligministeriet vurderer, at ”aktivering af tilbudspligten ved kontrolskifte forventes i enkelte tilfælde at bremse ejendomshandler, som har karakter af omgåelse af tilbudspligten, hvilket er hensigten med forslaget. I forhold til den gældende tilbudspligt ventes forslaget ikke at medføre tab for ejendomsejere” (side 16, Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet).

EjendomDanmark vurderer, at Indenrigs- og Boligministeriet ikke i tilstrækkelig grad har undersøgt de administrative og økonomiske konsekvenser af forslaget.

For det første vurderer ministeriet alene, at forslaget rammer forsøg på omgåelse af tilbudspligten. Som vore bemærkninger ovenfor tydeligt har godtgjort, rammer forslaget langt bredere end som så. Vurderingen af de

administrative og økonomiske konsekvenser synes således ganske ufuldstændig.

For det andet er forslaget mange steder så uklart, at virksomhedernes i deres forberedelse af et salg uvægerligt vil søge at mindske deres risici i den forbindelse. Dette vil medføre ekstra omkostninger til forberedelse og administration – selvom disse omkostninger kan synes skjulte.

For det tredje vil de uklare regler og den deraf medfølgende forøgede risiko i forbindelse med et salg medføre behov for en risikopræmie i salgssituationer. Der må således forventes, at reglerne også vil påvirke ejendomsmarkedet, herunder ejendomsværdierne.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Indenrigs- og Boligministeriet foretager en mere tilbunds gående undersøgelse af forslagets konsekvenser, så disse bliver klarere for lovgiver.

Økonomiske og administrative konsekvenser for borgene

Indenrigs- og Boligministeriet vurderer, at forslaget ingen konsekvenser har for borgerne.

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet også her undervurderer rækkevidden af forslaget. For lejerne bliver de uklare regler i forslaget ganske umulige at gennemskue, og vurderingen af, hvornår der indtræder tilbudspligt, bliver ikke mindst for lejerne langt mere omfattende, tidskrævende, bøvlet og omkostningstung end før. Dette bør naturligvis fremgå af konsekvensvurderingen af forslaget.

- EjendomDanmark skal anbefale, at også dette perspektiv inddrages i en gennemgang af lovforslagets konsekvenser.

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

Med venlig hilsen

Lena Hartmann
Juridisk direktør

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1402 København K

18. august 2022

J.nr. 2022-2047

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

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af lejeloven, lov om boligforhold og lov om almene boliger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om at foretage en række tilpasninger af lejereguleringen.

EjendomDanmark skal gøre opmærksom på, at da der er tale om en samlelovforslag med meget forskelligartede elementer, findes vore kommentarer til forslagens elementer om tilpasning af lejereguleringens regler om tilbudspligt i et særskilt høringssvar.

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

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

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

Samlelovforslag, der bør skilles ad i flere

Lovforslaget består af flere forskellige elementer, der ikke er indbyrdes forbundne hverken juridisk eller politisk. Dette sammensurium af forslag giver indtrykket af, at der er tale om en ekspeditionssag, hvilket ingenlunde er tilfældet for alle forslagens elementer – herunder ikke mindst det stærkt problematiske forslag om at stramme lejelovens regler om tilbudspligt.

Der er endda også tale om sager med forskellige politiske forligskredse og med forskellige bagvedliggende begrundelser og intentioner. Der er grundlæggende intet, der knytter de fire elementer sammen, andet end at der er tale om ændringer i den samme lov.

EjendomDanmark skal derfor på det kraftigste opfordre til, at lovforslaget skilles ad i flere dele.

Stærkt problematisk med en udvidelse af tilbudspligten i lejereguleringen

EjendomDanmark skal understrege, at forslaget om at stramme tilbudspligten er uantageligt og går langt videre end både nødvendigheden og det politiske grundlag tilsiger.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne del af lovforslaget helt udgår eller som minimum at Indenrigs- og Boligministeriet genbesøger dette element, så lovforslaget forberedes grundigere og med større respekt for den grundlæggende byggesten i samfundet, som ejendomsretten udgør.

EjendomDanmark har afgivet særskilt høringssvar om denne del af lovforslaget.

Vigtig med hurtig retning af fejl i sammenskrivningen

Den del af forslaget, der omhandler retning af fejl m.m. i sammenskrivningen af lejereguleringen, der blev vedtaget i foråret 2022, fremstår som et nødvendigt forslag, ligesom det synes klogt at lade denne del af forslaget træde i kraft samtidig med sammenskrivningen i almindelighed, det kan føre til, at en række unødvendige tvister og deraf afledt ressourcespild og usikkerhed for både lejer og udlejer kan undgås.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne del af lovforslaget vedtages så hurtigt som muligt for at sikre en stabil og gennemsigtig retstilstand for både lejere og udlejere.

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 den generelle lejeregulering og energireguleringen (reglerne om udlejers oplysningsforpligtelser over for lejerne).

Kommuners mulighed for at undlade at opkræve gebyrer kan volde udfordringer

Gebyrer i huslejenævn tjener et formål, da de disciplinerer parterne, skærmer huslejenævnene mod at skulle bruge tid på grundløse og bagatelagtige sager og i almindelighed motiverer til undersøgelse, dialog og forligsdrøftelser.

Dette har EjendomDanmark tidligere understreget i et høringssvar til et lovforslag om selvsamme forsøgsordning (høringssvar til forslag til lov om ændring af boligreguleringsloven og lov om leje af almene boliger, juni 2021). Vi skal derfor henvise til vore bemærkninger i dette høringssvar.

Selvom EjendomDanmark principielt ikke ser udfordringer med en forsøgsordning med at undlade at opkræve gebyrer, bør rammerne for sådanne forsøg være klare og entydige, så det sikres, at en forsøgsordning ikke

underminerer de gode formål, om som opkrævningen af gebyrer varetager – herunder at forsøgsordningen ikke medfører til unødigt og yderligere overbelastning af de i forvejen pressede huslejenævn.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har følgende mere tekstnære kommentarer til forslaget:

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. 3, ikke finder anvendelse i regulerede kommuner, men at § 53, stk. 2 (aftaler om nettoprisindeksering) finder anvendelse (forslagets § 1, nr. 1 om ændring af lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt.).

EjendomDanmark vurderer, at denne fejlretning er nødvendig, men at Indenrigs- og Boligministeriet 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 yderst uhensigtsmæssig og i øvrigt ikke på linje 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 lejerens.
Stk. 2. § 53, stk. 2, 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. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejereren.

Stk. 3. § 54 finder dog anvendelse.

Ikrafttræden

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lovforslaget træder i kraft den 1. januar 2023, dog at de dele, der omhandler fejlretning i sammenskrivningen (lov om leje og lov om boligforhold), træder i kraft med virkning allerede fra 1. juli 2022 – dvs. samtidig med sammenskrivning som sådan.

EjendomDanmark vurderer, at dette er et vigtigt element i lovforslaget, da det er medvirkende til at skabe sikkerhed om retstilstanden som følge af sammenskrivningen.

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

Til Indenrigs- og boligministeriet.

Stormgade 2-6

1470 Kbh. K

im@im.dk og ellg@im.dk alene sendt pr. e-mail.

Ministeriets j.nr. 2022 - 2047

Kbh. 23/08/2022

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

Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO) takker for at have fået ovennævnte lovforslag i høring.

LLO vil opfordre Folketinget til ikke at vedtage forslaget i sin nuværende form. I hvert fald i forhold til spørgsmålet om indførelse af mulighed for nettoprisindeksering for lejemål omfattet af LL §§ 19, stk. 1 og 2 (tidligere boligreguleringslovens §§ 5, stk. 1 og 2).

Ministeriet lægger op til at muliggøre en nettoprisindeksering af lejemål omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje. Dette sker med henvisning til at ændringen er "utilsigtet".

Læser man bemærkningerne til L 2022 341 virker det umiddelbart korrekt, at ændring fsva. § 19, stk. 2 er utilsigtet, da man flere gange henviser til muligheden for nettoprisindeksering i lovbemærkningerne.

Dog fremgår dette ikke for lejemål med §19, stk. 1 leje (almindelig omkostningsbestemt husleje). Her fremgår det af lovbemærkningerne til § 26 (tidl. BRL § 9a) at:

"For at forenkle fremgangsmåden ved huslejereguleringer er der givet udlejer en mulighed for at tilvælge en ordning, hvorefter lejen én gang om året i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Udlejer kan selv vælge, om ordningen skal bruges.

[...]

En beslutning om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal omfatte alle lejemål i ejendommen, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt. Lejen for lejemål omfattet af lovforslagets § 19, stk. 2, kan dog fortsat reguleres efter lovforslagets § 53, stk. 2, om lejeregulering efter nettoprisindeks, som omfatter hele lejen. Beslutning om indeksregulering af lejen omfatter heller ikke lejemål, hvor der efter lovforslagets § 54, stk. 1, er aftalt fri husleje. For disse lejemåls vedkommende vil der kunne ske indeksregulering af hele lejen.”

Lovforslaget afviser derfor en regulering efter nettoprisindeks for § 19, stk. 1 lejemål. Ellers giver ikke mening at beskrive § 19, stk. 2-lejemål som en undtagelse.

Det er LLO's opfattelse, at man ikke bør ændre lovgivningen.

Når Folketinget meget klart siger, at nettoprisindeksering af omkostningsbestemte lejemål ikke er muligt, og dette endvidere har været en forudsætning for den politiske aftale 2014 og senere lejelovsændring fra 2015, som indførte LL § 26, så bør Folketingets holdning være uændret -medmindre man ønsker at lave en decideret ændring af forliget.

En nettoprisindeksering af hele huslejen (herunder afkast -der ellers ikke reguleres) medfører selvsagt som udgangspunkt en højere huslejeregulering end en regulering, som alene angår den del af huslejen som angår driftsomkostningerne. LLO mener, at det under alle omstændigheder bør understreges at en nettoprisindeksering ikke må overstige en beregnet husleje efter LL § 19, stk. 1.

Hvis det i forvejen var muligt at indgå langt mere fordelagtige aftalte lejereguleringer for udlejer, var der ingen grund til at indføre en ny mulighed herfor, som kunne føre til lavere huslejestigninger, med en mere kompleks varslingsprocedure.

Kigger man lovforslagets bilag 1, som sammenholder lovforslaget med gældende lov, har lovens § 1, stk. 1 også en anden ordlyd.

Lovforslaget lyder:

”I § 6, stk. 1, 2. pkt. ændres »§ 53« til: »§ 53, stk. 1 og 3,”

Bilaget lyder:

"I § 6, stk. 1, indsættes efter 2. pkt., som et nyt pkt.: »Uanset 2. pkt., gælder § 53, stk. 2, for lejemål med en leje fastsat efter § 19, stk. 2.»"

Endvidere lægger loven op til at lade ugyldige reguleringer blive gyldige med tilbagevirkende kraft jf. forslaget § 4, stk. 2. Dette er problematisk. Lejerne lider et retstab, hvis ugyldige vilkår pludseligt bliver gyldige.

På den baggrund vil LLO råde til, at denne del af lovforslaget ikke gennemføres. I stedet burde man præcisere loven som den er tænkt fra Folketingets partier, hvor en nettoprisindeksering ikke er mulig for omkostningsbestemte lejemål.

Endeligt har netop spørgsmålet om nettoprisindeksering haft stor politisk bevågenhed efter regeringens forslag om huslejeloft. Derfor virker det mildest talt mærkværdigt at udvide kredsen af lejemål, der reguleres med nettoprisindeks og at gøre dette med tilbagevirkende kraft.

Med venlig hilsen.

Helene Toxværd
Landsformand LLO i Danmark.

/Anders Svendsen.