

Tage Bergsbo

Boligudvalget (2. samling)  
BOU alm. del - Bilag 52  
Offentligt

Folketingets Boligudvalg  
Christiansborg  
1240 København K

31. juli 2005

### **Vedr. L 173 salg af private andelsboligforeningsejendomme**

Som det fremgår af vedlagte bilag 1 har jeg ved mail af 4. juli d.å skrevet til Økonomi- og Erhvervsministeren vedrørende L 173 om salg af private andelsboligforeningsejendomme.

I den ny formulering af andelsboliglovens § 2 stk. 2 sidste punkt er indsat en regel om, at tilbudspligt efter kapitel XVI i lov om leje ikke gælder for ejendomme, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening m.v.

Jeg slår i min mail til ministeren til lyd for, at det er meget uheldigt, at en begrænsning af tilbudspligten som i øvrigt er beskrevet i lov om leje alene findes i andelsboligloven, hvorved reglerne om tilbudspligt i lov om leje ikke længere er en komplet beskrivelse af gældende ret.

Jeg foreslår, at der hurtigst muligt fremsættes et ændringsforslag til lejeloven, hvorefter der i § 100 indsættes et nyt stk. 5:

*"Stk. 5. Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse for ejendomme, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.*

*Stk. 5 bliver derefter stk. 6."*

Som svar på mailen til ministeren fik jeg et brev fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, fuldmægtig Maria Mandrup Sørensen, dateret 22. juli d.å (se bilag 2), hvori der i sidste afsnit angives, at begrundelsen for at reglen er havnet i andelsboligloven er, at på den måde er reglerne, som en eventuel køber eller sælger af en andelsboligforeningsejendom vil skulle orientere sig i samlet ét sted og derfor let tilgængelige i disse situationer.

Det er en begrundelse, der ikke er valid i praksis.

Hvis jeg i dag køber en ejendom af en andelsboligforening og sælger den videre om fire år, så skal jeg i den salgssituation orientere mig om tilbudspligtsreglerne i kapital XVI i lov om leje og har som privat ejer af en udlejningsejendom naturligvis ingen grund til at tro, at der i anden lovgivning findes indskrænkende regler herom.

Det er derfor ulogisk og i modstrid med praksis, at have en lejelov som beskriver tilbudspligtsreglerne og så have en indskrænkning heraf i en helt anden lov.

Som nævnt i min mail til ministeren er det simpelthen ikke holdbart og lang fra opfyldelse af målsætningen om regelforenkling og kvalitet i det lovgivende arbejde.

Jeg skal derfor opfordre udvalget til at tage problemstillingen op og få reglen indsat i lejelovens kapitel XVI, hvor den rettelig hører hjemme.

Med venlig hilsen



Tage Bergsbo  
Administrationschef, HD(R),  
udd. ejendomsmægler og valuar

**Tage Bergsbo**

---

Til: min@oem.dk

Emne: L 173 (som vedtaget): Forslag om salg af private andelsboligforeningsejendomme

Kære Bendt Bendtsen

Ved L 173 ændres Andelsboligloven, idet der bl.a. i § 2 indsættes et nyt stk. 2:

»Stk. 2. En andelsboligforening kan ikke gyldigt indgå aftale om erhvervelse af en ejendom, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab. En nystiftet andelsboligforening kan dog erhverve beboelseslejligheder i en bygnings uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager, som er opdelt i ejerlejligheder i medfør af § 10, stk. 2, i lov om ejerlejligheder. To eller flere andelsboligforeninger, hvis ejendomme er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, eller som har fælles friarealer, kan uanset forbuddet i 1. pkt. sammenlægges. Reglerne om tilbudspligt i kapitel XVI i lov om leje gælder ikke for ejendomme, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.«

Her er det især sidste punktum som falder mig for brystet, idet denne begrænsning af tilbudspligten efter lejelovens kapitel XVI naturligvis skal fremgå af selve lejeloven.

Det er meget *uheldigt*, at man som bruger af loven (f.eks. i undervisningssammenhæng) kan læse i lejeloven hvorledes man skal forholde sig i forbindelse med eventuel tilbudspligt, men at denne beskrivelse *nu* er ufuldstændig og at lovens bruger derefter skal afsøge andre love for at finde ændringer til lejeloven – *det er simpelthen ikke holdbart*.

Jeg skal derfor opfordre til, at der hurtigst muligt fremsættes et ændringsforslag til lejeloven, hvorefter der i § 100 indsættes et nyt stk. 5:

»Stk. 5. Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse for ejendomme, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.«

Stk. 5 bliver derefter stk. 6.

Jeg ser frem til en komplettering af lejelovens regler. På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Tage Bergsbo  
Åkandehaven 34  
2765 Smørum

Tlf: 4466 3655, Mail privat: [tage.sus@post.tele.dk](mailto:tage.sus@post.tele.dk)

Tage Bergsbo

e-mail: tage.sus@post.tele.dk

22. juli 2005  
Sag B-0009-51  
/mms

### Vedrørende L 173 ændring af andelsboligloven

Du har i e-mail af 4. juli 2005 rettet henvendelse til Økonomi- og Erhvervsministeren vedrørende L 173 salg af private andelsboligforenings-ejendomme. Erhvervs- og Byggestyrelsen administrerer andelsboligloven, og din henvendelse besvares derfor herfra.

Lovforslaget har til formål at forhindre, at en andelsboligforening overdrager foreningens ejendom til en ny andelsboligforening, og på den måde via prisreguleringen af andelsboliger gør billige andelsboliger til dyre andelsboliger, uden at der er sket en reel forbedring af ejendommen.

For at forhindre dette effektivt, har det udover i loven at gennemføre et direkte forbud mod sådanne erhvervelser også været nødvendigt at sikre, at den køber af ejendommen, som efter købet driver ejendommen som privat udlejningsejendom, ikke tvinges til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis efter lejelovens regler om tilbudspligt.

Lejeloven hører under Socialministerens ressort og i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget, blev det mellem Økonomi- og Erhvervsministeriet og Socialministeriet aftalt at suspendere lejelovens regler om tilbudspligt i andelsboligloven. Årsagen hertil var, at man fandt det mest hensigtsmæssigt at indsætte reglen om suspension af lejelovens regler om tilbudspligt i den 5-årige karensperiode i andelsboligloven sammen med de øvrige regler om køb og salg af andelsboligforeningsejendomme. På denne måde er reglerne, som en eventuel køber eller sælger af en andelsboligforeningsejendom vil skulle orientere sig i samlet ét sted, og er dermed let tilgængelige i disse situationer.

Med venlig hilsen

Maria Mandrup Sørensen  
Fuldmægtig  
Tlf. direkte 35 46 64 99  
E-post mms@ebst.dk

**ERHVERVS- OG  
BYGGESTYRELSEN**  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

Tlf 35 46 60 00  
Fax 35 46 60 01  
CVR-nr. 48 46 41 14  
ebst@ebst.dk  
www.ebst.dk