

Talepapir



Udlændinge-, Integrations-
og Boligministeriet

Arrangement: Besvarelse af samrådsspørgsmål nr. AG, AH og AI stillet efter ønske fra Jan Johansen (S)

Hvornår: 15. juni 2016

7. juni 2016

Sags nr. 2016-5706
Akt-id

DET TALTE ORD GÆLDER

Tekst:

Samrådsspørgsmål AG

Ministeren bedes redegøre for, om det er intentionen i lejeloven, at tilbudspligten til lejerne ved udlejers salg af udlejningsejendomme kan omgås ved at lave en minoritetsaktionær-model?

Jf. artiklen »S og DF vil se på tilbudspligt i lejeloven« fra Altinget den 12. maj 2016.

Samrådsspørgsmål AH

Hvilke konsekvenser mener ministeren, at det kan få for lejerne og det politiske ønske om billige og blandede boligformer, hvis minoritetsaktionær-modellen udbredes i forbindelse med salg af private udlejningsejendomme?

Samrådsspørgsmål AI

Hvornår vil ministeren tage initiativ til at modernisere og tilpasse tilbudspligtreglerne i lejeloven jf. ministerens svar på spørgsmål S 1144?

Lad mig starte med **spørgsmål AG**.

Det korte og hurtige svar er, at tilbudspligten ikke skal kunne omgås gennem en minoritetsaktionær-model. Men det er mere sammensat end som så.

Lejeloven indeholder, som bekendt, regler om tilbudspligt. De indebærer, at ejeren af en udlejningsejendom skal tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, hvis ejendommen påtænkes solgt.

Reglerne gælder for udlejningsejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder. Indeholder ejendommen erhvervslokaler, skal der være mindst 13 beboelseslejligheder.

Ordnningen med tilbudspligt, som vi kender den i dag, kom ind i lejeloven i 1979. Ordningen indeholdt ikke særlige regler om tilbudspligt ved salg af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer udlejningsejendomme.

Reglerne herom kom ind i lejeloven i 1986. Efter en mindre præcisering i 1991 fastslår reglerne, at der er tilbudspligt ved salg af aktier og anparter, [og jeg citerer] ”når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet”.

Det fremgår imidlertid ikke af forarbejderne til de to lovændringer, hvordan reglen skal forstås i tilfælde, hvor der er *flere* erhververe. Det fremgår således ikke, om tilbudspligt udløses, når erhververne tilsammen – og altså ikke hver for sig - opnår majoritet.

Østre Landsret har i 2004 taget stilling i en sådan sag. I sagen solgtes anparter i et ejendomsanpartsselskab til 3 forskellige købere, som derved ikke - hver for sig - opnåede majoritet i selskabet. Landsretten kom frem til, at der ikke var tilbudspligt i denne situation.

Det må altså konstateres, at landsretten ikke mener, at intentionen med bestemmelsen er, at der skal være tilbudspligt ved sådan et ejendomssalg.

Man kan argumentere for, at det kan forekomme ulogisk, at der ikke udløses tilbudspligt i den pågældende situation, når det ville være tilfældet, hvis der kun var én erhverver.

Jeg mener på denne baggrund, at der er tale om en problemstilling, som kræver nærmere overvejelse.

Der er generelt en række problemstillinger i forbindelse med tilbudspligt, som trænger til afklaring og præcisering. Dette hænger især sammen med udviklingen henimod ejendomsdrift i selskabsform i stedet for den traditionelle form med personligt ejede ejendomme. Denne udvikling rejser spørgsmål, som de gældende regler ikke giver klare svar på. Det vil jeg komme nærmere ind på i forbindelse med besvarelsen af samrådsspørgsmål AI.

Nu vil jeg gerne vende mig mod **spørgsmål AH**.

Der spørges til, hvilke konsekvenser, jeg mener, det kan få for lejerne og for sammensætningen af billige og blandede boliger, hvis minoritetsaktionær-modellen udbredes i forbindelse med salg af private udlejningsejendomme.

Den såkaldte ”minoritetsaktionær-model” har den virkning, at færre lejeboliger omdannes til andelsboliger via tilbudspligten. Hvis modellen udløste tilbudspligt, ville flere udlejningsejendomme alt andet lige blive omdannet til andelsboligforeninger.

Dermed ville også flere billige lejeboliger blive omdannet til andelsboliger. Andelsboliger, som i mange tilfælde ville være dyrere at bo i.

Det er nemlig ikke nødvendigvis sådan, at en lejebolig bliver billigere at bo i, fordi den omdannes til en andelsbolig. Tværtimod kan det ofte være sådan, at boligudgiften for de lejere, som bliver andelshavere, stiger.

En udbredelse af minoritetsaktionær-modellen vil derfor kunne medvirke til at opretholde det nuværende udbud af private lejeboliger, herunder udbuddet af billige boliger.

Og så er der **spørgsmål AI**.

Jeg tror, at spørgeren er bekendt med det lovgivningsarbejde, der er sat i gang med lejelovsforliget fra juni 2014.

Efter forliget skal de seneste lejelovsændringer evalueres 2 år efter, at de trådte i kraft. I forlængelse af evalueringen skal der fremlægges forslag til én samlet lejelov, som indeholder reglerne fra både lejeloven og boligreguleringsloven. Jeg vil i den forbindelse indkalde partierne i forligskredsen til en drøftelse.

Efter min opfattelse vil det være oplagt i den forbindelse at se på tilbudspligtsordningen i sin helhed. Så kan der arbejdes for en afbalanceret løsning til fordel for både udlejer og lejere. Så undgår vi også forcerede lappeløsninger, som den gældende lejelovgivning er præget af.

Formålet med at forenkle og modernisere er at skabe større sammenhæng i lejelovgivningen. Det ville derfor være kedeligt, hvis vi allerede inden, der er udarbejdet et forslag til en ny lejelov, gennemfører endnu en lappeløsning.