



MINISTEREN

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget  
Folketinget

Dato 19. december 2018  
J. nr. 2018-6748

Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget har i brev af 12. december 2018 stillet mig følgende spørgsmål 221 (TRU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Pelle Dragsted (EL).

**Spørgsmål nr. 221:**

Vil ministeren redegøre for reglerne vedrørende tilbudspligten for lejere i private udlejningsejendomme?

**Svar:**

Jeg har indhentet svarbidrag fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, som oplyser følgende:

"I lejelovens kapitel XVI findes regler om tilbudspligt. Efter disse regler har lejerne en forkøbsret til den ejendom, de bor til leje i.

Tilbudspligten udløses, når ejeren af en privat udlejningsejendom har indgået aftale med tredjemand om dennes erhvervelse af ejendommen.

Udlejeren har pligt til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, når den ejendom, der overdrages, udelukkende anvendes til beboelse, og indeholder mindst 6 beboelseslejligheder. Reglerne finder endvidere anvendelse på ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder, når ejendommen indeholder andet end beboelseslejemål.

For at tilbudspligten udløses, skal der være tale om en overdragelse af ejendommen. Af dispositioner, der udløser tilbudspligt, kan blandt andet nævnes salg eller gave. Tvangsauktion, arv eller bodeling anses ikke for overdragelse i denne sammenhæng.

Tilbudspligten opfyldes ved, at ejeren fremsætter tilbud over for samtlige lejere af beboelseslejligheder om, at en af lejerne dannet andelsboligforening kan overtage ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Tilbuddet skal ledsages af dokumentation for, at udlejeren kan opnå de tilbudte vilkår hos tredjemand.



Udlejeren skal sammen med tilbuddet give lejerne sædvanlige oplysninger om ejendommen. Dette kan være oplysninger om ejendommens driftsudgifter, saldi på vedligeholdelseskonti, lejeforhold m.v.

Lejerne har en frist på 10 uger til at acceptere tilbuddet. Ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Acceptfristen begynder at løbe fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget alle de oplysninger, som er nødvendige for at kunne tage stilling til, om de vil overtage ejendommen på andelsbasis.

Andelsboligforeningen skal stiftes og erhverve ejendommen i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Det følger af andelsboliglovens § 2, stk. 1, at en andelsboligforening kun gyldigt kan erhverve en udlejningsejendom, når mindst 60 pct. af ejendommens lejere af beboelseslejligheder er medlemmer af foreningen ved erhvervelsen.

Hvis lejerne ikke kan opnå fornøden tilslutning og dermed ikke kan danne en andelsboligforening, kan ejendommen overgå til en anden køber på de samme vilkår m.v., som tilbuddet til lejerne indeholdt.

Hvis ejeren ikke overholder tilbudspigten, risikerer han at ifalde erstatningsansvar, ligesom en retssag kan munde ud i, at ejeren skal opfylde sin tilbudsplicht.”

Med venlig hilsen

Ole Birk Olesen