



**EJENDOM
DANMARK**

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

27. januar 2022

IM Id nr.: 482932

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

Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af lov om leje

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget til en tilpasning af lejelovens regler om tilbudspligt.

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

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark har tre overordnede bemærkninger til forslaget.

En forståelig tilpasning

EjendomDanmark anerkender, at der er tale om en hidtil overset konsekvensrettelse, hvis formål er at lukke et utilsigtet hul i reglerne om tilbudspligt, hvor ejendomme, der var omfattet af tilbudspligtsreglerne, blev løftet ud af disse efter ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3 trådte i kraft. EjendomDanmark har således ingen indvendinger mod forslaget som sådan. EjendomDanmark skal dog understrege, at det er vigtigt, at man er meget nøjeregnende, når det kommer til ændringer i reglerne om tilbudspligt, da der reelt er tale om en indskrænkning af den private ejendomsret.

Vigtigt, at ændringen forberedes med høring

EjendomDanmark skal udtrykke stor tilfredshed med, at man besluttede at sende dette ændringsforslag i høring. En høringsrunde er både udtryk for seriøs inddragelse af de berørte parter, ligesom det er en kilde til kvalitets sikring af det konkrete forslag og dets formulering.

Det bør overvejes, om ikrafttrædensdatoen skal udskydes

Lovforslaget om sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven blev fremsat i midten af oktober 2021, og lovforslagets vedtagelse er klart forsinket i forhold til det oprindeligt forventede. Dette har dog ikke medført en tilsvarende tilpasning af lovens ikrafttræden. Da der er tale om en resourcekrævende omstilling, der kræver omskrivning og tilpasning af bl.a. lejekontrakter, standardbreve, lærebøger, blanketter og IT-systemer, skal EjendomDanmark anbefale, at man i forlængelse af den forsinkede

vedtagelse af loven på tilsvarende vis udskyder lovens ikrafttræden, så den eksempelvis først træder i kraft 1. januar 2023. Loven har i forvejen været år undervejs, hvorfor en slig udskydelse næppe gør den store forskel i det store billede.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har følgende bemærkninger til lovforslagets detaljer.

Tilbudspligtens anvendelsesområde

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at tilføje en henvisning til ejerlejlighedens § 16, stk. 3, i bestemmelsen om tilbudspligtens anvendelsesområde (forslagets § 1, nr. 1 med ændring af lejelovens (sammenskrivningen) § 196, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at ordlyden i forslaget er uklar, idet det kan læses, som om både beboelseslejligheder og erhvervslejligheder efter opdeling i ejerlejligheder vil være omfattet af tilbudspligten. Dette vil være at gå videre end nødvendigt, og det vil også være at gå videre end den sammenlignelige situation med opdeling i tagboliger, som ministeriet henviser til i forslagets bemærkninger. Det vil desuden heller ikke være i overensstemmelse med hensigten med ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, da denne havde til formål at sikre, at erhvervsenheder kan udskilles for at sikre økonomisk uafhængighed, således at f.eks. en andelsboligforening ikke skal være afhængig af denne erhvervsenhed. Uklarheden opstår, fordi man blot har tilføjet en henvisning til § 16, stk. 3, i lov om ejerlejligheder i den hidtidige formulering, som harmonerer fint med § 20, stk. 1, 3. pkt., i lov om ejerlejligheder, uden at overveje om formuleringen skal justeres, når der henvises til endnu en paragraf, som hjemler ejerlejlighedsopdelinger.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen præciseres, så det bliver tydeligt, at tilbudspligten, der følger af forslaget, alene omfatter den ejerlejlighed, der indeholder beboelseslejlighederne. Derfor foreslår EjendomDanmark, at § 196, stk. 3, 2. pkt., formuleres således:

”Dette gælder dog ikke den ejerlejlighed, som efter § 16, stk. 3, i lov om ejerlejligheder indeholder boligerne i den oprindelige ejendom, samt 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.”

Hermed afspejler formuleringen bedre, at den henviser til to forskellige metoder til ejerlejlighedsopdeling af ejendomme.

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
Att.: Nynne Horm

Sendt til im@im.dk og nho@im.dk

Kontor
Matrikel og Ejendoms-
registrering

Dato
27. januar 2022

J nr. 121-3001

/ MARIB

Høring over udkast til ændringsforslag til forslag til lov om leje – ændring af reglerne om tilbudspligt

Geodatastyrelsen har modtaget ovennævnte høring og har følgende bemærkninger:

Det fremgår af lovforslaget, at tilbudspligten skal opretholdes for den ejerlejlighed, hvor de eksisterende beboelseslejligheder samles, når der foretages en ejerlejlighedsopdeling efter ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, eller § 20, stk. 1, 3. pkt.

Vi bemærker, at der også kan opstå en ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder ved opdeling efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt.

Det følger af § 12, 4. pkt., at *"Tilsvarende er 1. pkt. ikke til hinder for, at en ejendom opdeles i ejerlejligheder, ved at hele bygninger med flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, kan opdeles efter en af lovens øvrige bestemmelser"*. Denne del af bestemmelsen blev indført ved vedtagelsen af den nye ejerlejlighedslov i 2020. Ifølge lovbemærkningerne udvider bestemmelsen mulighederne for at udlægge flere selvstændige lejligheder som én ejerlejlighed, idet der indføres adgang til at udlægge hele bygninger, der ikke kan opdeles i ejerlejligheder, som én ejerlejlighed. Bestemmelsen giver ifølge lovbemærkningerne en generel adgang til at opdele en ejendom i sin helhed ved at udlægge en hel bygning på ejendommen, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder samtidig med, at de øvrige bygninger opdeles i separate ejerlejligheder. Den eller de bygninger, der udlægges som én ejerlejlighed, vil typisk være omfattet af et af opdelingsforbuddene i ejerlejlighedslovens § 16, eksempelvis bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere. En sådan ejerlejlighed med beboelseslejligheder, ligner de ejerlejligheder, der opstår ved en opdeling efter § 16, stk. 3, eller § 20, stk. 1, 3. pkt. Det kan derfor overvejes, om tilbudspligten også skal gælde for sådanne ejerlejligheder.

Vi har noteret os, at der i forslaget ikke lægges op til, at reglerne om tilbudspligt skal gælde, når en ejendom opdeles efter ejerlejlighedslovens § 22 eller § 23, stk.

Geodatastyrelsen

Lindholm Brygge 31
9400 Nørresundby

T: 72 54 50 00
E: gst@gst.dk

www.gst.dk



4. Dette kan muligvis hænge sammen med, at bestemmelserne handler om opdeling af ejendomme med friplejeboliger og almene boliger, og at disse ejendomme minder om ejendomme, der er opdelt efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 2, 3. pkt. I forbindelse med vedtagelsen af reglerne om tagboliger i 2004 blev det besluttet, at reglerne om tilbudspligt ikke skal gælde ved opdeling efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 2, 3. pkt., idet der med forslaget ikke åbnes mulighed for, at der kan etableres almene boliger oven på en privat andelsboligforening. For en god ordens skyld nævner vi dog, at der ved opdeling efter ejerlejlighedslovens § 22 og § 23, stk. 4, også opstår en ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder.

Endelig bemærker vi, at ordlyden af forslaget § 196, stk. 3, 2. pkt., kan give indtryk af, at ejerlejligheden kan indeholde lokaler til andet end beboelse ved opdeling efter både § 16, stk. 3, og § 20, stk. 1, 3. pkt. Sætningen "*eventuelle lokaler til andet end beboelse*" knytter sig dog kun til ordlyden af § 20, stk. 1, 3. pkt. Det foreslås, at dette præciseres.

Vi står gerne til rådighed for uddybning af vores høringssvar, hvis der er behov for det.

Med venlig hilsen

Malene Riber Faarbæk
+45 72 54 53 89
marib@gst.dk

Til: im@im.dk, nho@im.dk
Fra: Charlotte Witt (chw@gi.dk)
Titel: Deres sagsnr. 2021-2261 - Høring over ændringsforslag til L 47 - forslag til lov om leje (IM Id nr.: 482932) ændring i reglerne om tilbudspligt.
Sendt: 25-01-2022 14:50
Bilag: image001.jpg; image002.png; image003.png; image004.jpg;

GI har ingen bemærkninger til ændringsforslaget.

Venlig hilsen

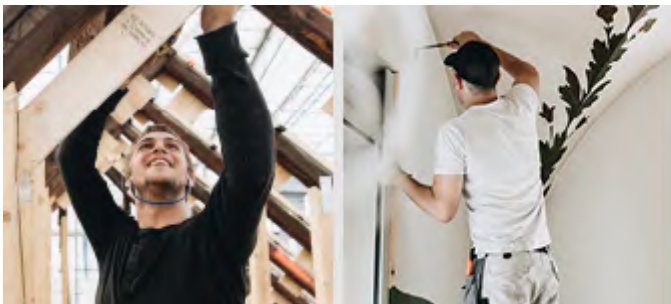
Charlotte Witt

Juridisk konsulent, Konto

Direkte [+45 82 32 23 80](tel:+4582322380)



Grundejernes Investeringsfond Ny Kongensgade 15 1472 København K Tlf. [+45 82 32 23 00](tel:+4582322300) gi.dk  



I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.

Vestre Landsret Præsidenten



Indenrigs- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

24. januar 2022

Sendt pr. mail til im@im.dk og nho@im.dk

J.nr.: 22/01931-2

Sagsbehandler: Lars B Olesen

Indenrigs- og Boligministeriet har ved brev af 19. januar 2022 (sagsnr. 2021-2261) anmodet om eventuelle bemærkninger til høring over udkast til ændringsforslag til forslag til lov om leje – ændring i reglerne om tilbudspligt.

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om udkastet.

Med venlig hilsen

Jens Røn

Østre Landsret
Præsidenten



Indenrigs- og Boligministeriet
Sendt pr. mail til im@im.dk og nho@im.dk

19. januar 2022

J.nr.: 22/01566-2

Sagsbehandler: CRJ

Indenrigs- og Boligministeriet har ved brev af 19. januar 2022 (sagsnr. 2021-2261) anmodet om eventuelle bemærkninger til høring over udkast til ændringsforslag til forslag til lov om leje - Ændring i regler-ne om tilbudspligt.

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om udkastet.

Med venlig hilsen


Carsten Kristian Vollmer


Ellen Busck Porsbo