

PENGE

# Snydt af snedig boligmanøvre: Ejendomsinvestorer kører lejere ud på et sidespor

Store ejendomsinvestorer udnytter hul i loven, så lejere snydes for muligheden for at købe den ejendom, de bor i. Stærkt kritisabelt, siger LLO.



Haraldsborg på Islands Brygge er en af de ejendomme, som er solgt, uden at lejerne er blevet hørt. De føler sig snydt, skuffet og svigtet, siger de. (Foto: Sara Gangsted © Scanpix)

AF SOFIE SYNNØVE HERSCHEND OG SØREN NIELSEN OG NIELS FASTRUP  
18. MAJ 2016 KL. 06.02 | OPDATERET 18. MAJ 2016 KL. 08.35  
BEMÆRK: ARTIKLEN ER MERE END 30 DAGE GAMMEL

[O] LÆS OP

---

Op mod 700 lejere på nogle af Københavns mest attraktive adresser bliver kørt ud på et sidespor, når Carlsbergfondet sælger seks store ejendomme i hovedstaden til pensionselskaberne PFA, JØP og DIF.

Normalt skal lejere tilbydes at købe deres ejendom til samme pris, som andre købere er villige til at betale. Men ved at lade tre selskaber overtage ejendommene i fællesskab - uden at et af selskaberne ejer mere end halvdelen af ejendommene - har Carlsbergfondet undgået reglen om at sælge til lejerne.

## Tilbudspligt

- Tilbudspligten er formuleret i lejelovens paragraf 102 fra 1975.
- Den betyder helt simpelt, at lejere skal have tilbudt at overtage deres ejendom, når den - eller dele af den - skal sælges.
- De skal have den tilbudt til samme købesum og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side, står der.
- Lejerne kan således overtage deres ejendom ved at danne en andelsboligforening.

Og det er lejerne voldsomt utilfredse med, fortæller Pia Grüner, der er lejer i en af ejendommene.

- De har omgået de almindelige regler på en rigtig snedig måde og tror nu, at de kan slippe af sted med det. De har sat os skakmat på grund af den her regel, siger hun.

Men de 700 københavnske lejere står langt fra alene med frustrationen.

Flere ejendomsmæglerkæder rådgiver således deres kunder til at benytte sig af lignende manøvrer, hvor man undgår, at lejerne får førsteret til at købe deres ejendom, som lejeloven ellers foreskriver. For det er besværligt at tilbyde lejerne at købe deres bolig, og samtidig kan det holde købere ude af markedet.

### **Carlsberg og PFA: Vi følger bare loven**

Ifølge Carlsbergfondet er det helt lovligt.

Ingen fra den fem mand store bestyrelse ønsker at stille op til interview, men Fondet skriver i en mail til DR Nyheder, at Carlsbergfondet ikke har omgået lejelovens regler om tilbudspligt.

- Reglerne er efterlevet. Der er efter loven og retspraksis ikke tilbudspligt i en situation, som den foreliggende, hvor ingen aktionær får majoritet i selskaberne, der hver ejer en ejendom, skriver de.

**LÆS OGSÅ:** [GRAFIK Disse to finter snyder lejere for forkøbsret](#)

Heller ikke PFA ser nogen problemer med, at de har købt 49 procent af aktierne af Carlsbergfondets ejendomme for næsen af lejerne.

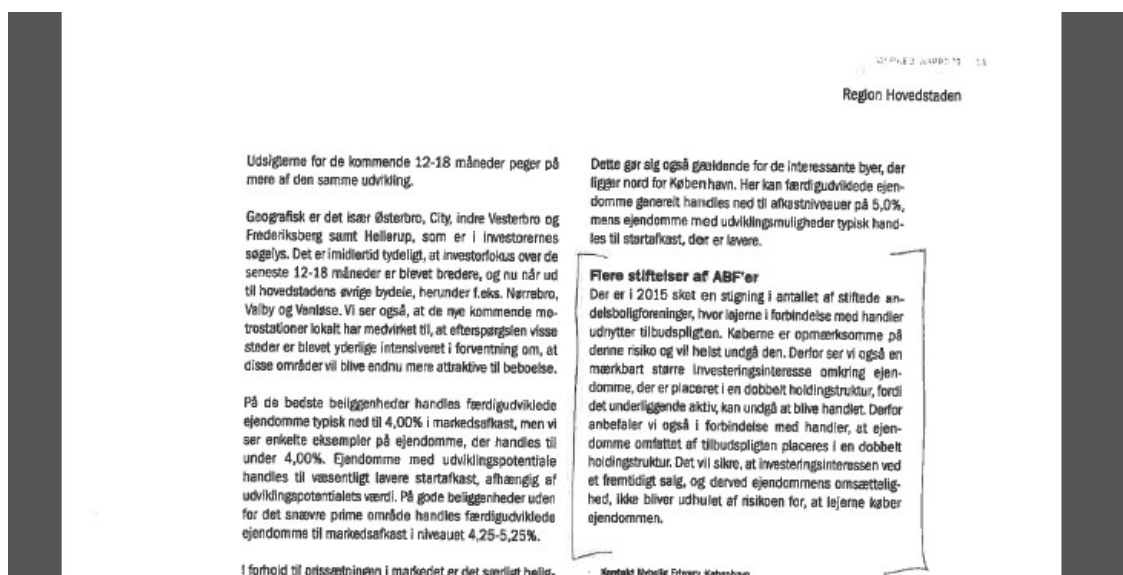
- Udgangspunktet for PFA's investeringer er altid den gældende lovgivning, og det gælder også den konkrete sag. Det vil være svært for PFA at sikre vores kunder gode afkast, hvis vi skal operere efter andre regler end dem, som lovgiverne fastsætter, skriver de i et mailsvar.

## Nybolig rådgiver kunder til boligmanøvre

Hos Nybolig har de også fundet en vej uden om reglerne, som eksperter vurderer er vagt formuleret.

### En markedsrapport

<<http://viewer.zmags.com/publication/4a60f92c#/4a60f92c/10>> fra foråret viser således, hvordan de rådgiver deres kunder om at sælge, uden at lejerne får mulighed for at købe ejendommene først.



Screenshot fra Nybolig Erhvervs markedrapport, hvor de opfordrer kunder til at undgå tilbudspligten.

(Foto: (Screenshot))

- Der er i 2015 sket en stigning i antallet af stiftede andelsboligforeninger, hvor lejerne i forbindelse med handler udnytter tilbudspligten. Køberne er opmærksomme på denne risiko og vil helst undgå den, skriver Nybolig Erhverv i rapporten og fortsætter:

- Vi anbefaler derfor, at ejendomme omfattet af tilbudspligten placeres i en dobbeltholdingstruktur. Det vil sikre, at investeringsinteressen ved et fremtidigt salg, og derved ejendommens omsættelighed, ikke bliver udhulet af risikoen for, at lejerne køber ejendommen.

### **Professor: De har fundet et hul**

Den dobbelte holdingstruktur, som Nybolig Erhverv nævner, går ud på, at man placerer ejendomme i et selskab, der er ejet af et holdingselskab.

Ved at sælge holdingselskabet skifter kontrollen med udlejningsejendommen hænder, men da den umiddelbare ejer på papiret fortsat er ejendomsselskabet, udløser det ikke tilbudspligt.

*- Formålet med reglerne var at fremme lejernes mulighed for at overtage ejendommene på andelsbasis, så man kunne sikre nogle billigere boliger som et alternativ til ejerlejligheder*

CLAUS ROHDE, PROFESSOR I FORMUE- OG LEJERET, AARHUS UNIVERSITET

Boligmanøvren er fuldt ud lovlig, vurderer Claus Rohde, som er professor i formue- og lejeret ved Aarhus Universitet, omend den er kreativ:

- Formålet med reglerne var at fremme lejernes mulighed for at overtage ejendommene på andelsbasis, så man kunne sikre nogle billigere boliger som et alternativ til ejerlejligheder. I det her tilfælde står det ret ret klart, at strukturen med holdingselskab retter sig direkte imod at undgå

tilbudspigten, men jeg vil alligevel mene, at de operer inden for reglerne, siger han.

Professoren ser heller ikke noget ulovligt ved Carlsbergfondets finte:

- I den sag er der tre købere på banen, og hver af pensionskasserne bliver kun minoritetsaktionær i ejendomsselskabet - ingen af dem opnår stemmemajoriteten - og dermed udløser det ikke tilbudspigt, siger han.

### **ABF og LO raser**

Men selv om Carlsbergfondet altså formentlig har retten på sin side, er lejerne vrede. Og både Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) og Lejernes LO mener, at ejendomsinvestorerens "fiduser" er stærkt kritisable, omend de er lovlige.

De går nemlig imod intentionen med loven:

- Der er ikke noget her, der hverken er ulovligt eller strafbart eller noget som helst, men derfor kan det jo godt være moralsk forkert, siger Claus Højte, der er direktør i Lejernes Landsorganisation Hovedstaden, og fortsætter:

-Når man så laver en konstruktion, som betyder, at man tilsidesætter tilbudspigten, så mener jeg, at man omgår lovgivningen. Det er ikke i orden.

### **Minister kigger på reglerne**



Boligminister Inger Støjberg er villig til at se på reglerne om tilbudspligt. (Foto: Mathias Løvgreen Bojesen © Scanpix)

Hos Nybolig afviser man kritikken. I en mail til DR Nyheder skriver erhvervsdirektør Kristian Ryom:

- Det er gængs praksis inden for investeringsejendomme og er ikke et nyt fænomen. Det har været praktiseret i mange år, og konsekvenserne af denne ejerstruktur er sanktioneret ved Højesteret tilbage i 1993.

- Vi rådgiver altid professionelt. Om der er brug for en regelændring på området, vil jeg ikke afgøre. Det må være op til politikerne.

Det er ikke lykkedes DR Nyheder at få et interview med boligminister Inger Støjberg, men ministeren skriver i en mail, at det vil være naturligt at vurdere, om der er grundlag for at justere loven. Herunder om der er anledning til præciseringer af lejelovens regler om tilbudspligt. Det bakker en række partier op om.

I dag modtager Folketingets Udlændinge- Integrations- og Boligudvalg et brev fra ABF, hvor de opfordrer til en stramning af lejeloven. Brevet kan du se her: