



Transport- og Boligministeriet  
Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Sendt pr. e-mail til [trm@trm.dk](mailto:trm@trm.dk)

København, den 18. september 2020

### J. nr. 2020-2113: Høring over udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold

Transport- og Boligministeriet har den 22. juni 2020 sendt ovennævnte lovforslag i høring med frist for bemærkninger den 18. september 2020.

ABF, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, finder alene anledning til at kommentere bestemmelserne i forslag til lov om leje kapitel 24 om tilbudspligt. § 24.3 lyder:

*Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.*

Som det ses er lovgivers intention med reglerne om tilbudspligt, at boliglejerne i en udlejningsejendom skal have mulighed for at overtage deres ejendom på andelsbasis, når den hidtidige ejer ikke længere ønsker at eje ejendommen.

Retspraksis har vist, at formuleringen af bestemmelsens andet led vedrørende ejendomme ejet i selskabsform alt for let giver mulighed for omgåelse af tilbudspligten.

Det gælder fx ved, at salg af kapitalandele i ejendomsselskabet, der ejer ejendommen, sker til flere erhververe, hvor ingen af de nye erhververe opnår aktiemajoritet. Det betyder, at majoritetskravet de facto udgør en mulighed for omgåelse af tilbudspligten. Der kan være gode grunde til at eje en ejendom i selskabsform, men det bør ikke fritage ejerne for gennemførelse af tilbudspligten. Med den nuværende formulering af bestemmelserne om tilbudspligt, er det altså muligt for ejendomsjere at undgå tilbudspligten ved at benytte konstruktioner som at sælge til flere selskaber, hvor ingen af selskaberne ejer 50% eller mere. Dette skete fx med Carlsbergfondets salg af 700 lejemål til tre pensionskasser i 2016.

En anden konstruktion, der benyttes er "dobbelt holding"-finten, hvor salg af aktier eller anparter i holdingselskabet ikke udløser tilbudspligt. Højesteret afgjorde i UfR 1993.868H, at der skal en lovændring til at udløse tilbudspligt, hvis overdragelsen ikke indebærer overdragelse af aktier eller anparter i selskabets moderselskab. ABF er bekendt med, at erhvervsmæglere bevidst rådgiver om, hvordan der kan ske overdragelse uden at udløse tilbudspligt ved hjælp af sådanne konstruktioner.

Denne udfordring blev også adresseret i den politiske aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger med følgende bemærkninger:

*Herudover er parterne enige om at ændre lejelovens regler om tilbudspligt, så det ikke er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt ved at placere ejendommen i et selskab. Herved sikres det, at lejerne får mulighed for at udnytte den tilbudspligt, de har krav på i henhold til lovgivningen.*

Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

[abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk)  
[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.000 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.



Der er altså behov for at lukke hullerne i reglerne om tilbudspligt, så disse ikke kan omgås.

I den nuværende boligreguleringslov er der for nylig indført en regel i § 5, stk. 4 (om karenperiode for brug af § 5, stk. 2), hvor lovgiver har givet en regel om, hvornår en udlejningsejendom kan anses for at have skiftet ejer. Ejerskiftet er udtrykt som et "kontrolskifte", netop for at undgå kreative forsøg på at omgå bestemmelsen.

ABF mener, at de definitioner om kontrolskifte, der allerede nu er defineret i § 3, stk. 4 i kapitel 3 i forslaget til lov om leje, også skal benyttes i kapitel 24 om tilbudspligt. Begrebet kontrolskifte bruges i § 3, stk. 4 til at definere, hvornår et lejemål eller en ejendom reelt er overdraget, og er netop tiltænkt at omfatte de situationer, hvor den bestemmende indflydelse skifter ejer.

Som det fremgår af side 30 i forslaget til lov om leje, er det hensigten med § 3, stk. 4, at der ikke med anvendelsen af forskellige aftale og selskabskonstruktioner mv. skal kunne ske en omgåelse af karenperioden. Det uddybes, at bestemmelsen har til formål at omfatte situationer, hvor realiteten bag en eller flere transaktioner eller dispositioner er, at der indtræder et kontrolskifte eller en overgang af det økonomiske afkast i relation til lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Det er således hensigten, at det ved anvendelsen og fortolkningen af reglerne skal tillægges betydning, hvorvidt der er tale om konstruktioner, der har til formål at camouflere realiteten bag en eller flere transaktioner eller dispositioner. Det uddybes endvidere, at ved "bestemmende indflydelse" forstås den selskabsretlige definition heraf, dvs. beføjelsen til at styre en dattervirksomheds økonomiske og driftsmæssige beslutninger, jf. selskabslovens § 7, stk. 1-5.

Det er på den baggrund ABF's opfattelse, at hullerne i reglerne om tilbudspligt kan lukkes ved at overføre regelsættet om kontrolskifte i forbindelse med karenperioden til reglerne om tilbudspligt.

At benytte samme begreb og definition på overdragelse af en ejendom i begge kapitler vil også være formålstjenligt i forhold til et forenkle lovgivningen, som er formålet med sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven.

Med venlig hilsen

Anne Kristensen  
Juridisk chef