

Social-, Bolig- og Ældreministeriet  
post@sm.dk  
cc: nho@sm.dk

---

København, den 22. august 2023

## Sagsnr. 2023 - 1728 Høring over udkast til lov om ændring af lov om leje mv.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet har sendt udkast til ændringer i lejelovgivningen og forskellige andre love i høring med frist for bemærkninger den 23. august 2023. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har bemærkninger til de foreslåede ændringer til lov om leje, der vedrører tilbudspligten.

Det daværende Indenrigs- og Boligministerium sendte den 27. juni 2022 et lovforslag i høring, der også var tiltænkt at præcisere indholdet af lejelovens § 198, med den hensigt at sikre lovens intention om, at lejerne bliver tilbudt ejendommen på andelsbasis ved salg. Efter Folketingsvalget, der blev udskrevet umiddelbart efter Folketingets åbning i oktober 2022, er lovforslaget ikke blevet fremsat i Folketinget.

Lovforslaget fra 2022 indebar en ændring af § 198, der præciserede, at tilbudspligten skulle udløses ved et kontrolskifte af ejendommen. Begrebet "kontrolskifte" fremgår allerede af lejelovens § 19, stk. 4 om huslejefastsættelse, hvor det benyttes til at definere, hvornår et lejemål eller en ejendom reelt er overdraget. Bestemmelsen omfatter altså de situationer, hvor den bestemmende indflydelse skifter ejer, og altså de samme situationer, som tilbudspligten er tiltænkt. Da retspraksis har vist, at den nuværende ordlyd i lejeloven i høj grad giver mulighed for omgåelse af lovens intention, er der behov for at lukke hullerne i lovgivningen.

Det lovforslag, der nu er sendt i høring, er markant anderledes end lovforslaget fra 2022. Tanken om at benytte kontrolskifte som afgørende for, hvornår tilbudspligten udløses, er forladt. I stedet er det alene præciseret, at tilbudspligten gælder, når der afstås en majoritet af stemmer i selskabet, når der er tale om overdragelse af aktier og anparters i aktie- og anpartsselskaber, uanset om en enkelt erhverver herefter ejer mere end 50 %.

Den foreslåede ændring til § 198 lukker ét hul i tilbudspligten, og forhindrer fx den omgåelsesløsning, som Carlsbergfonden benyttede i 2016. Dette bakker ABF selvfølgelig op om. Lovændringen lukker imidlertid ikke muligheden for omgå tilbudspligten ved at benytte "dobbelt holding". Her omgås lovgivningen om tilbudspligt ved at placere ejendommen i et selskab, som ejes 100 % af et holdingselskab - som igen ejes 100 % af et selskab eller en ejer. Ved etableringen af dobbelt holding-strukturen udløses tilbudspligt, men herefter kan holdingselskabet eller selskaber længere oppe i strukturen - i henhold til retspraksis - skifte bestemmende indflydelse uden konsekvens efter § 198. Dette blev også adresseret i den politiske aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger fra 30. januar 2020, hvor den daværende regering (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, SF, Enhedslisten og Alternativet var enige om, at det ikke fremadrettet skulle være muligt at omgå reglerne om tilbudspligt ved at placere ejendommen i et selskab.

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



Der rådgives stadig professionelt om, hvordan der kan ske overdragelse af ejendomme, uden at overdragelsen udløser tilbudspligt. Den foreslåede præcisering af § 198 vil ikke være tilstrækkelig til at undgå en omgåelse af lovgivningen, da der blot kan benyttes dobbelt holding i stedet.

Som det fremgår af aftalen om bygge- og boligpolitiske indsatser af 15. maj 2023, er der fortsat et politisk ønske om at stramme reglerne for tilbudspligt. ABF opfordrer derfor til, at der også lykkes for dobbelt holding-løsningen i lovforslaget, gerne ved en genoptagelse af forslaget fra 2022, hvor tilbudspligten skulle udløses ved et kontrolskifte af ejendommen. ABF henviser her til vores høringsvar af 18. september 2020 og 18. august 2022.

Med venlig hilsen

**Jan Hansen**  
Direktør

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

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