



**EJENDOM
DANMARK**

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1402 København K

18. august 2022

J.nr. 2022-2047

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

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af lejeloven, lov om boligforhold og lov om almene boliger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om at foretage en række tilpasninger af lejereguleringen.

EjendomDanmark skal gøre opmærksom på, at da der er tale om en samlelovforslag med meget forskelligartede elementer, er der i dette høringssvar alene kommentarer til forslaget elementer vedrørende tilpasning af lejereguleringens regler om tilbudspligt. EjendomDanmarks bemærkninger til resten af lovforslagets elementer findes i et særskilt høringssvar.

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

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark skal indledende påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

Samlelovforslag, der bør skilles ad i flere

Lovforslaget består af flere forskellige elementer, der ikke er indbyrdes forbundne hverken juridisk eller politisk. Dette sammensurium af forslag giver indtrykket af, at der er tale om en ekspeditionssag, hvilket ingenlunde er tilfældet for alle forslaget elementer – herunder ikke mindst det stærkt problematiske forslag om at udvide lejelovens regler om tilbudspligt.

Der er endda også tale om sager med forskellige politiske forligskredse og med forskellige bagvedliggende begrundelser og intentioner. Der er grundlæggende intet, der knytter de fire elementer sammen, andet end at der er tale om ændringer i den samme lov.

EjendomDanmark skal derfor på det kraftigste opfordre til, at lovforslaget skilles ad i flere dele.

Tilbudspigten er en indskrænkning af den private ejendomsret og bør altid overvejes meget nøje

Tilbudspigten i lejeloven er fundamentalt en indskrænkning af den private ejendomsret. Denne kan måske være velbegrundet, men det betyder, at enhver stramning bør overvejes ganske nøje og i øvrigt altid holdes til et absolut minimum.

Derfor skal reglerne om tilbudspigt også altid tolkes så indskrænkende som muligt, hvilket er understreget af Højesteret ad flere omgange, f.eks. i sag 208/1992 (UfR 1993.868) og sag BS-30430/2019-HJR (UfR 2020.2342).

Det er ikke EjendomDanmarks opfattelse, at Indenrigs- og Boligministeriet med dette forslag har udvist den fornødne respekt for og tilbageholdenhed over for indgreb i den private ejendomsret.

I det lys har EjendomDanmark foreslået en række konkrete tilpasning af forslaget i bemærkningerne til forslagets enkelte dele nedenfor. Forslaget bør som minimum genbesøges og forberedes grundigere og med større respekt for den grundlæggende byggesten i samfundet, som ejendomsretten udgør. Det bør også som minimum gøres klart, at reglerne om tilbudspigt alene vedrører dispositioner med henblik på salg.

EjendomDanmark skal dog helt generelt og på det kraftigste opfordre til, at denne del af samlelovsforslaget fuldkommen udgår, da den foreslåede udvidelse af tilbudspigten er stærkt betænkelig og problematisk.

Manglende overensstemmelse mellem det politiske grundlag og forslaget

Med forslaget ønsker Indenrigs- og Boligministeriet at foretage "en udvidelse af anvendelsesområdet for tilbudspigten" (side 23, bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 5). Men hensigten med den boligpolitiske aftale fra 2020, der ligger til grund for forslaget, var aldrig en sådan udvidelse af tilbudspigten.

I boligaftalen fra 2020 fremgår det, at man ønsker at tilpasse reglerne om tilbudspigt, således at "man kan bremse ejendomshandler, som har karakter af omgåelse af tilbudspigten". En generel udvidelse af reglernes virkeområde, som foreslået af ministeriet, er langt mere indgribende end at sikre mod omgåelse af eksisterende regler. Der er altså ikke konsistens mellem det politiske grundlag og det faktiske forslag. Alene af denne grund bør ministeriet genoverveje forslaget.

Ydermere underminerer forslaget den nyligt vedtagne sammenskrivnings forudsætning om, det er "et vigtigt hensyn, at den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere ikke forrykkes" (Forlig mellem regeringen

(Socialdemokraterne og Radikale Venstre) og Venstre, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v., 2014, side 1).

Nødvendigt at undersøge lovforslagets forhold til Grundlovens § 73

Når der foreslås indgreb i den private ejendomsret, er der pr. definition tale om indgreb, der udfordrer Grundlovens § 73.

Derfor må det også forventes, at et lovforslag som dette som minimum har været forelagt Justitsministeriet og / eller eksterne eksperter til vurdering af dette forhold. Alternativt må man forvente, at spørgsmålet om reglernes forenelighed med Grundlovens § 73 vil blive forelagt domstolene efter en evt. vedtagelse af loven.

Dette forhold synes Indenrigs- og Boligministeriet ikke at være opmærksom på endside undersøgt nærmere i nærværende lovforslag.

Uklare regler øger risikoen for konflikt og omkostninger for alle parter

Forslaget om udvidelse af tilbudspligten er generelt præget af betydelig uklarhed. Der er tale om lovgivning, der vil være svært grænsende til det umulige at både efterleve og håndhæve.

Det er tydeligt, at Indenrigs- og Boligministeriet har ønsket at tilpasse reglerne, så de minder mest muligt om kontrolskiftereglerne i lejelovens § 19 om gennemgribende forbedrede lejemål. Men disse regler har siden deres indførelse i juli 2020 vist sig at være uklare og svære at efterleve, kontrollere og håndhæve i praksis.

Princippet om kontrolskifte nødvendiggør også et fokus på indirekte kontrol med en ejendom – noget, der ligger uden for det danske selskabsregister. Dermed bliver det umuligt for købere af udlejningsejendomme at kontrollere om et salg eller et tidligere salg burde have udløst tilbudspligt. Dette vil efterlade en stor usikkerhed ved ejendomshandler, hvor både køber, sælger og lejere ikke kan være sikre på, om handlen er endelig, eller om den kan blive anfægtet.

Ydermere er det uklart, om mindretsaktionærer skal tvinges til at sælge deres aktiver, fordi et flertal af aktierne over lang tid skifter ejer. Denne uklarhed underminerer beskyttelsen af mindretsaktionærer. Det er ligeledes uafklaret, om selskaber skal tvinges til at sælge aktiver, fordi der sker ændringer i den indirekte ejerstruktur.

Sådanne uklarheder er helt uacceptable, når vi bevæger os ind i tilbudspligtsreglerne, som per definition er et indgreb i ejendomsretten. Derudover forøger de risikoen for konflikt betydeligt i forhold til de eksisterende regler.

Dette er både uhensigtsmæssigt og omkostningstungt – både menneskeligt og økonomisk – for både lejere og ejere.

Lovgivning på et yderst spinkelt grundlag

Enhver indskrænkning af ejendomsretten bør være velbegrundet og bygge på et anerkendt samfundsproblem.

Dette synes ikke tilfældet her. For det første ønsker man at udvide tilbudspligten på baggrund af ganske få og langt fra entydige tilfælde. For det andet synes man at ekspandere det politiske opdrag, der alene taler om at sikre mod omgåelse af tilbudspligten og ikke en generel udvidelse, jf. bemærkning herom ovenfor. For det tredje synes forslaget at gå på tværs af eksisterende praksis fra Højesteret.

Lovforslaget går således meget langt på et meget spinkelt grundlag og er ude af proportioner med det konkret antagne 'hul' i lovgivningen, der ønskedes håndteret af lovgiver.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har en række mere tekstnære kommentarer til forslaget, og vi skal i denne forbindelse understrege, at der nedenstående alene er en ikke-udtømmende række af eksempler, der understreger ovenstående pointe om lovforslaget: At der er tale om en betydelig udvidelse af tilbudspligten, at denne udvidelse ikke er gennemarbejdet med tilstrækkelig grundighed, og at lovforslaget flere steder er meget uklart.

Ministeriets begrundelse for forslaget

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at forslaget stilles, fordi der er konstateret "et tilfælde, hvor et selskab, som ejer ejendomme omfattet af reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens § 196, har overdraget ejendomme til flere erhververe på en sådan måde, hvor ingen af erhververne hver for sig opnår majoritet af stemmer i selskabet. På den måde kan det undgås at aktivere tilbudspligten" (side 12, bemærkningerne til forslagets § 1, nr. 5).

EjendomDanmark vurderer, at denne begrundelse for forslaget er problematisk. I den konkrete sag vurderede Østre Landsret og Højesteret desuden, at "der er heller intet grundlag for, at den valgte selskabskonstruktion skulle udløse tilbudspligt ud fra en antagelse om, at denne kan have været valgt med henblik på at undgå, at der på et senere tidspunkt vil indtræde tilbudspligt i tilfælde af eventuelle fremtidige salg." Der foreligger således en stærk indikation, at der slet ikke var tale om målrettet omgåelse (som fremstillet), men om en situation, der ikke var taget højde for fra lovgiverens side og som visse ejendomshandler falder ind under.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at forslaget stilles, fordi det ligeledes ses, "at overdragelsen af et holdingselskab, som ejer et selskab, som ejer ejendomme omfattet af reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens § 196, kan overdrages, uden at tilbudspligten aktiveres, da der ikke sker ændring i ejerkredsen i det selskab, som ejer ejendommene" (side 12, bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 5).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet hermed går imod eksisterende ret og praksis fra Højesteret, jf. UfR 1993.868 (bl.a. beskrevet i note 787 i Karnov til tidl. § 102 i lejeloven). Her blev det slået det fast, at bestemmelsen ikke var anvendelig i et tilfælde, hvor der ikke var sket overdragelse af aktier eller anparter i det selskab, der ejede ejendommen, men alene af aktier og anparter i dette selskabs moderselskab. Højesteret slog her også fast, at anvendelsesområdet for (den dagældende) § 102, stk. 1, 2. pkt., ikke kan udtrækkes ud over, "hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund."

Hvis ministeriet ønsker at udvide tilbudspligten i så stort et omfang og udfordre den eksisterende højesteretspraksis så grundlæggende som med dette lovforslag, må man som minimum forvente en tydeligere behov herfor, end hvad der ellers er angivet af beskrevet af ministeriet i lovforslaget.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at forslaget stilles, fordi de af ministeriet oplyste muligheder (jf. ovenfor) for at undgå aktiveringen af tilbudspligtsreglerne "udhuler ordningen," hvilket ifølge ministeriet er tilstrækkelig begrundelse for "at ændre reglerne om, hvornår tilbudspligten aktiveres, således at der fokuseres på overdragelse snarere end erhvervelsen" (side 12, bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 5).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet tolker sit mandat til ændring af tilbudspligten yderst ekspansivt, hvilket er kritisabelt, når der er tale om et indgreb i ejendomsretten. Den politiske aftale bag lovforslaget taler alene om et indgreb, der skal sikre mod omgåelse af de eksisterende regler om tilbudspligt – ikke om en omkalfatring af ordningen og udfordring af Højesterets praksis, sådan som ministeriet foreslår.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det vidtgående forslag til ændring af tilbudspligten helt udgår af det samlede lovforslag eller som minimum rent faktisk begrundes og begrænses til det nødvendige.

Tilbudspligt ved fuldbyrdelse af pant (§ 198, st. 1, nr. 1)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der udløses tilbudspligt ved "en eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave eller

fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst 50 pct. af ejerandelen til ejendommen" (§ 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 1).

EjendomDanmark vurderer, at inkluderingen af "fuldbyrdelse af pant" som noget, der udløser tilbudspligt, betyder, at også tvangsauktioner vil udløse tilbudspligt. Dette kan med rimelighed antages ikke at være tilfældet i dag, og lovforslagets bemærkninger nævner intet herom, hvorfor formuleringen ikke kan tolkes som andet end en materiel udvidelse af reglerne om tilbudspligt. Denne udvidelse synes ubegrundet og ingenlunde i overensstemmelse med lovforslagets politiske mål om alene at forhindre omgåelse af reglerne.

En sådan udvidelse vil bl.a. være voldsom problematisk for kreditorer, der vil få langt sværere ved at inddrage gæld, hvilket er yderst problematisk i bredere forstand. Da denne situation ikke er beskrevet i lovforslaget, er det heller ikke klart hvem, der her skal tage hånd om det – er det skifteretten?

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, Indenrigs- og Boligministeriet eksplicit fratager tvangsauktioner fra reglerne om tilbudspligt.

Tilbudspligt ved erhvervelse på "anden vis" (§ 198, stk. 1, nr. 1)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at tilbudspligt udløst ved erhvervelse "på anden vis" skal forstås således, at bestemmelsen skal "omfatte andre former for overdragelse af ejerandelen, der ikke har karakter af overdragelse ved aftale, gave eller ved fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed, idet der i omgængelsituationer – og i øvrigt i situationer som ikke har omgængelse som mål – kan tænkes anvendt begreber eller juridiske konstruktioner, der ved lovens vedtagelse ikke vil kunne forudsiges eller defineres præcist. Afgørende vil være, om der i realiteten sker en overgang af ejerandelen" (side 24, bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 1).

EjendomDanmark vurderer, at Indenrigs- og Boligministeriet med denne formulering lader bestemmelsen udvide, således at ændringen ikke kun omfatter omgængelse af reglerne. Dette er – som tidligere nævnt – betænkeligt, det politiske grundlag taget i betragtning. Derudover er bestemmelsen meget uklar, da det langt fra er entydigt, hvad "på anden vis" reelt vil omfatte.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at både lovteksten og bemærkningerne hertil omformuleres, så den i højere grad respekterer det politiske opdrag og i højere grad respekterer den private ejendomsret.

Tilbudspflicht ved overdragelse af bestemmende indflydelse (§ 198, stk. 1, nr. 2)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der udløses tilbudspflicht ved "en direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen" (§ 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 2). Indenrigs- og Boligministeriet bemærker i den sammenhæng, at "vurderingen af, om der sker overgang eller overdragelse af bestemmende indflydelse beror på en konkret vurdering af realiteten" (side 25, bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 2).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen er uklar og svært at håndtere i praksis, da det langt fra er tydeligt hvem, der skal foretage denne konkrete vurdering og på hvilke kriterier denne skal bero. Det har allerede vist sig ved reglerne om karens i lejelovens § 19, stk. 4, at en sådan konkret vurdering er en stort set umulig opgave. Uklarheden har dog endnu mere vidtgående konsekvenser, når man indskrænker de sædvanlige ejerbeføjelser gennem en ændring i reglerne om tilbudspflicht. Det vil derfor fra et retssikkerhedsperspektiv være uacceptabelt at udforme bestemmelsen således.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, bestemmelsen omformuleres, så der i stedet etableres objektive og klare kriterier for, hvornår den er relevant.

Tilbudspflicht ved mere en 50 pct. ændring af reelt ejerskab (§ 198, stk. 1, nr. 3)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der udløses tilbudspflicht ved "en ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen" (§ 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 3). Indenrigs- og Boligministeriet bemærker i den forbindelse, at "bestemmelsen indebærer, at der foretages en vurdering af den bagvedliggende ejerkreds i enhver koncernstruktur eller tilsvarende, og at en ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab udgør kontrolskifte" (side 27, bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 3).

EjendomDanmark vurderer, at det er uklart af hvem og hvordan den i bemærkningen forventede vurdering skal foretages. Og også her er det ligeledes uklart, hvordan dette i praksis skal kontrolleres.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man også her erstatter den uklare vurdering med mere entydige kriterier for, hvornår bestemmelsen kan gøres gældende.

Tilbudspligt ved erhvervelse af ret til det økonomiske afkast (§ 198, stk. 1, nr. 4)

Indenrigs- og Bolig foreslår, at der udløses tilbudspligt ved ”en direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra ejendommen, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen” (§ 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 4).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse kan have en højst uheldig virkning, bl.a. i de tilfælde, hvor en udlejningsejendom tages til brugeligt pant i henhold til retsplejelovens § 588. I dette tilfælde overtager brugspanthaver retten til afkastet fra ejendommen for at forsøge at få dækket sit krav mod ejeren. Forslaget kan læses således, at denne situation – modsat i dag – vil udløse tilbudspligt.

Det ville medføre den temmelig bizarre situation, at brugspanthaver kan være tvunget til at sælge ejendommen til lejerne. Dermed undermineres selve formålet med brugspanthaverforholdet. Dette skyldes, at retsplejelovens § 592, stk. 3, slår fast, at brugspanthaveren indtræder i udlejers rettigheder og forpligtelser efter lejelovgivningen – dermed også tilbudspligten. Ministeriet synes ikke at have taget stilling til denne situation i bemærkningerne til forslaget.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bestemmelsen ikke tager højde for, at brugspant også kan indgå som et finansieringselement. En midlertidig overdragelse af retten til det økonomiske afkast kan være et element i ejers løbende finansiering af driften af ejendommen, uden at nogen form for overdragelse af ejendommen er involveret. Det vil selvsagt være meget uhensigtsmæssigt, hvis dispositioner som led i finansiering af ejerskabet til en ejendom skal udløse tilbudspligt.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ministeriet tilpasser lovforslaget, så man tager højde for de beskrevne situationer.

Tilbudspligt i andre situationer (§ 198, stk. 1, nr. 6)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der udløses tilbudspligt ved ”foretagelse af en eller flere dispositioner, som ikke er omfattet af nr. 1-5, men hvorved der opnås en tilsvarende virkning (§ 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 6). Indenrigs- og Boligministeriet bemærker i den forbindelse, at ”der vil være tale om en konkret og samlet vurdering af alle transaktioner og dispositioner, selvom disse ikke nødvendigvis udgør integrerede elementer af en samlet transaktion eller disposition” og at ”de transaktioner og dispositioner, der samlet set vil kunne have samme virkning som et kontrolskifte efter de foreslåede bestemmelser i stk. 1-5, kan finde sted over en

længere periode (side 28, bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 5, om ændring af lov om leje § 198, stk. 1, nr. 6).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er aldeles uklar, og at den efterlader alle aktører på ejendomsmarkedet – investorer, administratorer, ejendomsvirksomheder, lejere – i en situation, hvor man aldrig helt kan gennemskue, hvornår der udløses tilbudspligt. Dette er selvsagt en fuldkommen uacceptabel retssituation – ikke mindst, når der er tale om så indgribende regler, som tilbudspligtsreglerne er.

I forslaget er det således uklart hvad, der menes med ”en længere periode”. Henviser ministeriet f.eks. til almindelig forældelse på tre år? Det er heller ikke entydigt hvilke typer af transaktioner og dispositioner, der skal medtages i vurderingen, og endnu engang er det uklart hvem, der skal foretage vurderingen.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at denne bestemmelse kan medføre, at en almindelig aktieudvidelse i et selskab kan udløse tilbudspligt. Selv hvis en aktieudvidelse ikke opfattes som en overdragelse (jf. den foreslåede § 198, stk. 1, nr. 1) fra aktieselskabet til nye aktionærer, men alene som en ”udstedelse af nye aktier, hvor der hidtil ikke har været noget ejerskab”, forbliver spørgsmålet om, hvor vidtrækkende bestemmelsen i nr. 6 er, og om situationen dermed ville kunne tvinge ejendommen i tilbudspligt alligevel.

Det kan næppe være hensigten og går langt over de nuværende anvendelsesområder for tilbudspligt, hvis et selskab der forsøger at udvide og vokse, tvinges til at afhænde sine driftsaktiver.

Samlet set skaber denne bestemmelse så meget uklarhed, at den ingenlunde er proportional med formålet om at forhindre en teoretisk situation med kreativ omgåelse af reglerne om tilbudspligt.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne bestemmelse udgår.

Undtagelser fra tilbudspligten

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at ændre i lejelovens § 198, stk. 1, men ministeriet har ikke ved samme lejlighed taget stilling til undtagelsesbestemmelserne, som er oplyst i lejelovens § 198, stk. 2.

EjendomDanmark vurderer, at denne forglemmelse er kritisk. Man vil indføre regler om kontrolskifte, der er ”parallelle” til reglerne i lejelovens § 19, stk. 4, men man undlader at gennemarbejde undtagelsesbestemmelserne (f.eks. i en parallel til lejelovens § 19, stk. 5). Dermed bliver kontrolskiftereglerne, hvad angår tilbudspligt, potentielt endnu mere indgribende, end kontrolskiftereglerne, hvad angår gennemgribende moderniserede lejemål.

Der er således ikke i tilstrækkeligt omfang taget hensyn, at ændringer i lejelovens § 198, stk. 1, og en omkalfatring af tilbudspligtreglerne, så de får fokus på kontrolskifte, også nødvendiggør en tilpasning af lejelovens § 198, stk. 2, der læner sig op ad "erhververens" retsstilling.

Den foreslåede – og mangelfulde – ændring indebærer derfor, at også bl.a. overdragelser uden salg for øje – f.eks. som følge af omstruktureringer af en ejendomsportefølje – umiddelbart vil udløse tilbudspligt. Med den nuværende formulering begrænser man således muligheden for at strukturere ejendomsporteføljer på den mest hensigtsmæssige måde for den enkelte ejendomsejer. Den manglende tilpasning kan således medføre utilsigtede situationer og udløse tvangssalg.

I lyset af, at tilbudspligten ifølge Højesteret er et "væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser", synes den manglende tilpasning af undtagelserne derfor meget kritisabelt, medmindre der er tale om en decideret fejl eller forglemmelse.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Indenrigs- og Boligministeriet – såfremt man ønsker at opretholde forslaget om tilbudspligt – retter forslaget, så undtagelserne strømlines, så de spejler de foreslåede bestemmelser i § 198, stk. 1.

Økonomiske og administrative konsekvenser

EjendomDanmark har følgende kommentarer til Indenrigs- og Boligministeriets vurdering af forslagets konsekvenser for branchen, borgerne og samfundet som helhed.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Indenrigs- og Boligministeriet vurderer, at "aktivering af tilbudspligten ved kontrolskifte forventes i enkelte tilfælde at bremse ejendomshandler, som har karakter af omgåelse af tilbudspligten, hvilket er hensigten med forslaget. I forhold til den gældende tilbudspligt ventes forslaget ikke at medføre tab for ejendomsejere" (side 16, Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet).

EjendomDanmark vurderer, at Indenrigs- og Boligministeriet ikke i tilstrækkelig grad har undersøgt de administrative og økonomiske konsekvenser af forslaget.

For det første vurderer ministeriet alene, at forslaget rammer forsøg på omgåelse af tilbudspligten. Som vore bemærkningerne ovenfor tydeligt har godtgjort, rammer forslaget langt bredere end som så. Vurderingen af de

administrative og økonomiske konsekvenser synes således ganske ufuldstændig.

For det andet er forslaget mange steder så uklart, at virksomhedernes i deres forberedelse af et salg uvægerligt vil søge at mindske deres risici i den forbindelse. Dette vil medføre ekstra omkostninger til forberedelse og administration – selvom disse omkostninger kan synes skjulte.

For det tredje vil de uklare regler og den deraf medfølgende forøgede risiko i forbindelse med et salg medføre behov for en risikopræmie i salgssituationer. Der må således forventes, at reglerne også vil påvirke ejendomsmarkedet, herunder ejendomsværdierne.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Indenrigs- og Boligministeriet foretager en mere tilbunds gående undersøgelse af forslagens konsekvenser, så disse bliver klarere for lovgiver.

Økonomiske og administrative konsekvenser for borgene

Indenrigs- og Boligministeriet vurderer, at forslaget ingen konsekvenser har for borgerne.

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet også her undervurderer rækkevidden af forslaget. For lejerne bliver de uklare regler i forslaget ganske umulige at gennemskue, og vurderingen af, hvornår der indtræder tilbudspligt, bliver ikke mindst for lejerne langt mere omfattende, tidskrævende, bøvlet og omkostningstung end før. Dette bør naturligvis fremgå af konsekvensvurderingen af forslaget.

- EjendomDanmark skal anbefale, at også dette perspektiv inddrages i en gennemgang af lovforslagets konsekvenser.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Indenrigs- og Boligministeriet til at kvalitetssikre lovforslaget yderligere. EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Lena Hartmann
Juridisk direktør