

Ministeren

Udlændinge-, Integrations- og Boligudvalget
Folketinget
Christiansborg
1240 København K



Udlændinge-, Integrations-
og Boligministeriet

Medlem af Folketinget Jan Johansen (S) har den 18. maj 2016 stillet følgende spørgsmål nr. S 1143 til udlændinge-, integrations- og boligministeren, som hermed besvares.

Spørgsmål S 1143:

Mener ministeren, at det er problematisk, at flere udlejningsejendomme sælges, uden at det udløser lejelovens pligt til at tilbyde lejerne at oprette en andelsboligforening og købe ejendommene, jf. artiklen »S og DF vil se på tilbudspligt i lejeloven« fra Altinget den 12. maj 2016?

Svar:

Jeg er bekendt med, at der på det seneste har været en del polemik om nogle konkrete ejendomshandler, hvor den gældende retspraksis har undtaget overdragelsen fra lejelovens regler om tilbudspligt.

Efter reglerne i lejelovens kapitel 16 skal udlejeren tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side. Reglerne gælder for rene beboelsesejendomme med 6 eller flere beboelseslejligheder, og for blandede ejendomme (ejendomme med andet end beboelse) med flere end 13 beboelseslejligheder.

Tilbudspligten gælder også for ejendomme, som ejes af et aktieselskab. Overdrages et sådan ejendomsaktieselskab, vil det udløse tilbudspligt for den pågældende ejendom, der dermed ved salg skal tilbydes lejerne.

Overdragelsen af et sådan ejendomsaktieselskab sker ved salg af aktier i selskabet. Det er derfor fastsat i bestemmelserne, at tilbudspligten udløses ved overdragelse af aktier, når erhververen af aktierne herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

I en af de ovennævnte ejendomshandler, blev et ejendomsaktieselskab overdraget ved salg af aktier til 3 erhververe. Alle aktier blev solgt, men ingen af disse erhververe fik ved overdragelsen selvstændig majoritet i selskabet.

25. maj 2016

Slotsholmsgade 10
1216 København K

Tel. 6198 4000
Mail uibm@uibm.dk
Web www.uibm.dk

CVR-nr. 36977191
Sags nr. 2016-

I overensstemmelse med gældende retspraksis blev ejendommen ikke tilbudt lejerne til overtagelse. Retspraksis tager udgangspunkt i, at bestemmelsen benytter begrebet "erhververen", og finder på denne baggrund ikke grundlag for at fortolke reglerne således, at de foreliggende overdragelser i den pågældende sag, der omfatter flere erhververe, var omfattet af tilbudspligten.

Der har ligeledes været omtalt, at retspraksis har undtaget en type af ejendoms-overdragelse fra tilbudspligten. Det gælder i de tilfælde, hvor et holdingselskab ejer et ejendomsaktieselskab, der ejer en udlejningsejendom, som er omfattet af tilbudspligten. I tilfælde af overdragelse af holdingselskabet, er det statueret, at denne overdragelse ikke udløser tilbudspligt, da det ikke er selve ejendomsaktieselskabet, der overdrages.

I retspraksis lægges der vægt på, at reglerne alene omtaler den situation, hvor der ikke sælges aktier i det selskab, som ejer ejendommen, men i det holdingselskab, som ejer ejendomsaktieselskabet. Efter retspraksis findes reglernes formulering ikke at kunne udstrækkes til at omfatte denne situation.

De omtalte sager kunne indikere et behov for at tilpasse eller præcisere den gældende lovgivning. Jeg finder det på den baggrund naturligt at overveje, om der er behov for justeringer eller tilpasninger af tilbudspligtsreglerne, men jeg vil godt understrege, at tilbudspligten er et indgreb i ejendomsretten, som indebærer, at ejeren ikke selv kan bestemme, hvem der skal overdrages til.

Inger Støjberg

/

Annette Klint Kofod