



2025

Tilbudspligt

Rapport fra udvalget om tilbudspligt



Rapport fra Udvalget om tilbudspligt

Udvalget om tilbudspligt

Udvalget har til formål at beskrive og analysere den nuværende tilbudspligt, herunder forventningerne til ordningen, omfanget af anvendelsen af tilbudspligtsreglerne og udfordringerne/problemerne med ordningen. Herudover har udvalget til formål at finde et eller flere konkrete forslag til at forbedre den nuværende tilbudspligt med henblik på en mindre bureaukratisk, mindre omkostningstung og smidig løsning.

Udvalgsarbejdet har særligt fokuseret på at identificere og udarbejde initiativer, der kan sikre, at tilbudspligten bliver mindre bureaukratisk, mindre omkostningstung og mere smidig.

Udvalget om tilbudspligt	2
1. Indledning	5
1.1. Kommissoriet.....	5
1.2. Udvalgets sammensætning	6
1.3. Opfyldelse af kommissoriet.....	6
1.4. Afrapportering.....	7
1.5. Sammenfatning	7
1.6. Mindretalsudtalelse.....	10
2. Tilbudspligten i dag	12
2.1. Indledning	12
2.2. Redegørelse for den historiske udvikling i reglerne	12
3. Andelsboliglovgivningen.....	19
3.1. Indledning	19
3.2. Redegørelse for den historiske udvikling i reglerne	19
4. Beboersammensætning og botider	23
4.1. Indledning	23
4.2. Beboersammensætning.....	23
4.3. Botider	24
5. Udbredelsen af andelsboliger.....	26
5.1. Indledning	26
5.2. Andelsboligsektoren i Danmark	26
5.3. Tilgangen af andelsboliger 2000-2023.....	27
5.4. Fordelingen af andelsboliger efter prisfastsættelsesmetoderne	29
6. Ejendomme og boliger omfattet af tilbudspligtsreglerne	30
6.1. Indledning	30
6.2. Tilbudspligtsejendomme i 2024	30
6.3. Ejendomme der kan ejerlejlighedsopdeles	32
6.4. Særligt om salg af almene boliger efter tilbudspligt.....	33
7. Boligomkostninger i andelsboligforeninger stiftet ved tilbudspligt	34
7.1. Indledning	34
7.2. Lejernes betalingsevne	34
7.3. Hvad er boligomkostninger?	36
7.4. Bestemmelse af boligomkostningerne	37
7.5. Analyse af boligomkostninger	39
7.6. Analyse af boligomkostning ved alternative lejeniveauer	45
7.7. Analyse af boligomkostning ved et alternativt renteniveau.....	48
7.8. Udvalgets bemærkninger til boligudgifterne	50
8. Spørgeskemaundersøgelse vedr. omkostninger til gennemførelse af tilbudspligten	53
8.1. Indledning	53
8.2. Formål og baggrund	53
8.3. Datagrundlag	54
8.4. Resultat	55

Udvalget om tilbudspligt

9. Mulige modeller for justering af tilbudspligten.....	57
9.1. Indledning	57
9.2. Tilbudspligtens anvendelsesområde (lejelovens § 196).....	59
9.3. Aktivering af tilbudspligten (lejelovens § 198)	67
9.4. Opfyldelse af tilbudspligt (lejelovens § 199).....	75
9.5. Manglende udførelse af tilbudspligten	85
BILAG	88
Bilag 1 – Bestanden af andelsboliger siden 1980.....	89
Bilag 2 – Fordeling af andelsboligforeninger efter størrelse	91
Bilag 3 – Priser på andelslejligheder sammenlignet med priser på ejerlejligheder	92
Bilag 4 – Fordeling af andelsboliger på kommunalplan	95
Bilag 5 – Talmæssig opgørelse over tilgang af andelsboliger.....	97
Bilag 6 – Afgang af andelsboliger 2000-2023.....	99
Bilag 7 – Gennemgribende forbedrede lejemål	103
Bilag 8 – Hvilken rolle har muligheden for gennemgribende forbedrede lejemål for ejendommens pris?	105
Bilag 9 – Resultater - alternative scenarier.....	107

Redaktionen er afsluttet den 19. juni 2025.

1. Indledning

1.1. Kommissoriet

"Baggrund

I den af regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Danmarksdemokraterne, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti og Alternativet indgåede aftale om af 15. maj 2023 og bygge- og boligpolitiske indsatser aftaltes det, at der efter en grundig dialog med lejer- og udlejerorganisationer skulle gennemføres en analyse af tilbudspligten.

Det er fundet formålstjenligt at nedsætte et udvalg til at gennemføre denne analyse.

Formål

Formålet med udvalget er at analysere, hvordan en mindre bureaukratisk, mindre omkostningstung og smidig tilbudspligt kan tilsikres.

I dag bruges der store ressourcer fra udlejers side på at gennemføre en tilbudspligt, som i den form, den ligger i dag, sjældent resulterer i nye andelsboligforeninger.

Udvalgets opgaver

Udvalget skal gennemføre en analyse af tilbudspligten. Analysen skal indeholde følgende:

- En beskrivelse og analyse af den nuværende tilbudspligt herunder forventningerne til ordningen, omfanget af anvendelsen af tilbudspligtsreglerne og udfordringerne/problemerne forbundet hermed.
- Et eller flere konkrete forslag til at forbedre den nuværende tilbudspligt med henblik på en mindre bureaukratisk, mindre omkostningstung og smidig løsning.
- Herunder kan der være tale om forslag til helt andre modeller for tilbudspligt.

Udvalgets sammensætning

Udvalget sammensættes med:

- En repræsentant fra Huslejenævnsforeningen (kendskab til lejelovgivningen)
- En dommer (kendskab til reglernes anvendelse i praksis)
- En boligøkonom (kendskab til boligøkonomi- og finansiering)
- En udlejerrepræsentant
- En lejerrepræsentant
- En repræsentant fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation".

1.2. Udvalgets sammensætning

Udvalget havde ved afgivelse af denne rapport følgende sammensætning:

- Landsdommer Claus Rohde (formand)
- Professor Hans Henrik Edlund, Husleje- og beboerklagenævnsforeningen
- Tidligere juridisk direktør Lena Hartmann, EjendomDanmark (Nu PKA Ejendomme)
- Cheføkonom Marc Lund Andersen, Boligøkonomisk Videncenter
- Chefjurist Anders Svendsen, Lejernes Landsorganisation
- Juridisk chef Anne Kristensen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

1.3. Opfyldelse af kommissoriet

Der har været uenighed blandt udvalgets medlemmer om, hvordan kommissoriet nærmere skal forstås.

Claus Rohde, Hans Henrik Edlund og Lena Hartmann har forstået kommissoriet således, at udvalgets opgave var at finde løsninger for, hvordan lejelovens nuværende regler om tilbudspligt kunne blive lettere at gennemføre. Disse medlemmer af udvalget har derfor forstået kommissoriet således, at det væsentlige har været at foretage en undersøgelse af udfordringer ved *gennemførelsen* af tilbudspligten for udlejer, herunder omkostningerne til opfyldelse af tilbudspligten og løsningen af disse udfordringer. Som en del heraf indgår forslag om regelændringer, der vil gøre udlejerens forpligtelse dels tydeligere, dels lettere at gennemføre.

Marc Lund Andersen, Anders Svendsen og Anne Kristensen har forstået kommissoriet således, at udvalget skulle foretage en undersøgelse af tilbudspligtsordningen, der inkluderede *"en beskrivelse og analyse af den nuværende tilbudspligt herunder forventninger til ordningen, omfanget af anvendelsen af tilbudspligtsreglerne og udfordringerne/problemerne forbundet hermed"*. Denne analyse skulle så danne grundlag for forslag til, hvordan tilbudspligtsordningen kunne forbedres med henblik på at tilsikre mindre bureaukrati, færre omkostninger og en mere smidig ordning.

Da der ikke fandtes noget data eller nogle undersøgelser, der belyste graden af bureaukrati, omkostninger og smidighed, forstod disse medlemmer kommissoriet sådan, at det måtte være en primær opgave at få belyst for at kunne fremsætte passende regelforslag.

Kommissoriet fremhæver, at tilbudspligten i dag sjældent fører til nye andelsboligforeninger. Det blev derfor tolket som en prioritet at få belyst, hvorvidt og hvorfor det måtte være tilfældet – herunder i hvilken grad det skyldes tilbudspligtsreglerne eller årsager såsom finansieringsregler, økonomi blandt eksisterende lejere, prisudvikling for andelsboliger eller helt andre årsager.

Som følge af denne uenighed, har udvalget udført undersøgelser, der tilgodeser begge fortolkninger af kommissoriet.

1.4. Afrapportering

Udvalget har afholdt 12 møder i perioden marts 2024 til juni 2025.

Det bemærkes, at udvalget har haft mulighed for at komme med flertals- og mindretalsudtalelser i forbindelse med den endelige rapportering.

Udvalget er blevet sekretariatsbetjent af Social- og Boligministeriet (departementet) samt Social- og Boligstyrelsen. Udvalget har fået en række beregninger udført af Social- og Boligstyrelsen. En del af disse beregninger er medtaget som bilag til rapporten.

Det bemærkes, at der igennem rapportens punkt 2-7 anvendes begrebet "traditionel andelsboligforening" og "traditionel andelsboligforeningsejendom". Ved begrebet menes en ejendom, hvor de tidligere lejere har overtaget ejendommen på andelsbasis. Der findes ikke data om, hvilke af de traditionelle andelsboligforeninger som er stiftet som følge af tilbudspligten, og hvilke der er stiftet via et frivilligt salg af ejendommen til lejerne.

1.5. Sammenfatning

Reglerne om tilbudspligt i lejelovens kapitel 24 indebærer en række forpligtelser for udlejeren ved hel eller delvis overdragelse af ejendommen eller ved en række overdragelser af aktier eller anparter i det selskab, som ejer ejendommen. Opfyldelse af reglerne forårsager udgifter og kræver ressourcer for udlejer.

Udvalget lægger til grund, at der politisk fortsat er et ønske om at bevare muligheden for lejerne for at overtage ejendommen på andelsbasis, hvilket fremgår bl.a. af seneste skærpelse af lejelovens § 198, jf. lov nr. 1793/2023. Udvalget har derfor ikke diskuteret, hvorvidt reglerne i deres hele skulle afskaffes eller væsentligt begrænses. Udvalget har herefter været enige om, at reglerne ikke fungerer optimalt i dag – hverken for den udlejer, der skal gennemføre tilbudspligten, eller for den lejer, der modtager tilbudsbrevet fra udlejer, og som har mulighed for at være med til at acceptere tilbuddet, der alene kan accepteres af en andelsboligforening stiftet af lejerne.

Undersøgelser har vist, at der er en væsentlig forskel i beboersammensætningen og botider afhængigt af boligformen.

I Danmark er der groft optegnet tre forskellige boligformer; ejerbolig, andelsbolig og lejebolig. Der er flest, der bor i ejerboliger, med henholdsvis ca. 1.454.000 boliger og ca. 3.358.000 personer, hvor den gennemsnitlige botid er 19 år. Der er 1.191.000 personer, der bor i private lejeboliger, hvor den gennemsnitlige botid er 7 år, og 1.010.000 personer, der bor i almene lejeboliger, hvor den gennemsnitlige botid er 10 år. Den boligtype med færrest beboere er andelsboliger, hvor der er ca. 200.000 boliger med ca. 345.000 beboere, hvor den gennemsnitlige botid er 12 år.

Indledning

Tilgangen af andelsboliger har med alene i omegnen af 100 boliger årligt de sidste år ikke været høj. Dette til trods for, at der er et væsentligt antal ejendomme, der er omfattet af tilbudspligtsreglerne. Som følge af, at udvalget konstaterer, at der er så få (hvis nogen) almene boliger, der sælges som andelsboliger, vurderer udvalget, at der i denne sammenhæng er tale om 11.402 relevante ejendomme med i alt 219.836 relevante boliger, der var tilbudspligtige i 2024. Lejen for disse er typisk fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje, herunder som gennemgribende forbedrede lejemål, og ejendommene udgøres typisk af ældre udlejningsejendomme, hvor lejeniveauet er i den lave ende af lejemarkedet. Ejendommene er udlejningsejendomme, og ved fremtidigt salg af ejendommene skal ejendommen tilbydes til lejerne på andelsbasis. I det omfang ejendommene er opført i 1967 eller senere, eller hvis opførelsesår er ukendt, kan ejendommen formentlig ejerlejlighedsopdeles, og i givet fald vil ejendommen ikke længere være omfattet af reglerne om tilbudspligt.

Udvalget har fået foretaget en række illustrative beregninger af henholdsvis de rent økonomiske (boligomkostninger) samt likviditetsmæssige (boligudgifter) konsekvenser for lejere ved at takke ja ifm. tilbudspligten. Beregningerne indikerer, at det generelt er økonomisk fordelagtigt for lejere at blive andelshavere, da boligomkostningerne falder. Fordelagtigheden varierer afhængigt af, hvor høj en husleje lejereren hidtil har betalt. Desto højere husleje desto mere fordelagtigt er det at blive andelshaver.

På trods af den økonomiske fordelagtighed viser beregningerne dog også, at lejerens likviditet presses, fordi der efter eventuel overtagelse skal betales af på lån.

Beregningerne indikerer derfor, at lejere, der takker nej ifm. tilbudspligt, ikke takker nej ud fra en ren økonomisk betragtning, men snarere det likviditetsmæssige pres, et køb vil medføre. Der er i 2010'erne sket flere opstramninger med hensyn til finansieringsvilkår og krav i forbindelse med stiftelse af andelsboligforeninger, hvilket kan have medvirket til, at der ikke stiftes flere andelsboligforeninger. Udvalget har ikke undersøgt det nærmere omfang af, hvilken betydning disse forhold har.

Udvalget har via en spørgeskemaundersøgelse, jf. punkt 8, kunnet konstatere, at en udlejer, der skal gennemføre en tilbudspligt, har udgifter og bruger ressourcer på opfyldelse af lejelovens regler. Spørgeskemaundersøgelsen viste blandt andet, at en udlejer alene på advokat-omkostninger i gennemsnit anvender 77.000kr. på en aktivhandel og 127.000kr på en aktie-/anpartshandel. Ud af 177 tilbudspligtige handler, som udvalget gennem spørgeskemaundersøgelsen har fået indsigt i, accepterede lejerne alene handlen i to tilfælde, svarende til 1,15 % af handlerne, hvilket harmonerer med opgørelsen udarbejdet af Social- og Boligstyrelsen, punkt 5.3, figur 5.3. Undersøgelsen er baseret på besvarelser fra ret få respondenter, hvoraf en af respondenterne har bidraget med oplysninger om ca. 2/3 af overdragelserne, og undersøgelsen er på den baggrund usikker og kan derfor alene anvendes indikativt. Havde den pågældende respondent ikke svaret, havde acceptraten været på ca. 3 %, hvilket understreger undersøgelsens usikkerhed. Blot to respondenter besvarede, hvor længe afholdelse af syn og skøn i forbindelse med en aktie-/anpartshandel kunne trække handler ud. De angav, at det henholdsvis kunne tage op til 7 og 10 måneder. Det skal bemærkes, at udvalget ønskede at få gennemført en digital spørgeskemaundersøgelse til bedre belysning af spørgsmål, men ministeriet oplyste, at det ikke kan stille et program til gennemførelse af en sådan undersøgelse til rådighed.

Udvalget har ønsket, at der blev indhentet oplysninger fra Tinglysningsretten om antallet af ejendomsoverdragelser, hvor lejerne har fået ejendommen tilbudt efter reglerne om tilbudspligt, men hvor lejerne ikke har accepteret tilbuddet. Udvalget ville derved kunne have fået oplysninger om antallet af ejendomsoverdragelser, hvor tilbuddet ikke blev accepteret. Tinglysningsretten har udarbejdet en særskilt erklæring herom, som skal anvendes for at få tinglyst et skøde på en tilbudspligtig ejendom, som oplysningerne kunne baseres på. Det blev oplyst, at undersøgelsen ville koste knap 15.000 kr., men ministeriet ønskede ikke at bruge ressourcerne til denne undersøgelse, hvilket udvalget finder utilfredsstillende.

Det bemærkes endvidere, at det ikke har været muligt at lave en brugerundersøgelse, hvor lejere som blev tilbudt en ejendom kunne svare på, hvorfor de valgte ikke at overtage ejendommen på andelsbasis.

Ved udvalgets arbejde er det ikke analyseret, hvorvidt priserne eller vilkårene for långivning er anderledes for lejere, som vil overtage en ejendom på andelsbasis end for investorer.

Udvalget har drøftet, at tilbudspligtsprocessen på flere punkter kan effektiviseres, smidiggøres og gøres administrativt lettere. Da udvalget lægger til grund, at der er et politisk ønske om at bevare muligheden for lejerne for at overtage ejendommen på andelsbasis, har udvalget endvidere drøftet forslag til at sikre mulighederne herfor. Udvalgets arbejde er fordelt på de nuværende bestemmelser i lejeloven, og udvalget har i den forbindelse diskuteret og undersøgt nedenstående forslag, der dog ikke alle støttes af hele udvalget:

- Til "tilbudspligtens anvendelsesområde", jf. lejelovens § 196, har udvalget undersøgt og udarbejdet forslag om:
 - o en ensretning af antallet af beboelseslejligheder for at tilbudspligten udløses, jf. punkt 9.2.1.,
 - o en ændring af reglerne for om tilbudspligt udløses ved udmatrikulering og udstykning, jf. punkt 9.2.2 og
 - o en ændring, såfremt der sker udlejning, inden der er opnået byggetilladelse, jf. punkt 9.2.3.
- Til "øvrige rettigheder", jf. lejelovens § 197, har udvalget ikke stillet forslag til ændringer.
- Til "aktivering af tilbudspligt", jf. lejelovens § 198, har udvalget undersøgt og udarbejdet forslag om:
 - o en ændring af reglerne om, hvorvidt overdragelse af selskabsandele udløser tilbudspligt, jf. punkt 9.3.1.,
 - o en ændring af, hvornår successiv overdragelse af selskabsandele udløser tilbudspligt, jf. punkt 9.3.2.,
 - o en ændring af reglerne om tilbudspligt ved salg af aktier/anparten i holdingstruktur, jf. punkt 9.3.3.,
 - o en indførelse af, at tilbudspligt kan udløses som følge af aktieudvidelser mv., jf. punkt 9.3.4, og

Indledning

- en udvidelse af undtagelsesbestemmelserne, jf. punkt 9.3.5.
- Til "opfyldelse af tilbudspligt", jf. lejelovens § 199, har udvalget undersøgt og udarbejdet forslag om:
 - En præcisering af, at tilbuddet skal afgives overfor lejere og ikke fremlejere, jf. punkt 9.4.1,
 - en indførelse af en totrinsmodel for acceptfristen, jf. punkt 9.4.2,
 - en model for hurtigere gennemførelse af syn og skøn ved retterne, jf. punkt 9.4.3.,
 - en ændring af reglerne for syn og skøn ved overdragelse af et ejendoms-selskab, der alene ejer den tilbudspligtige ejendom, jf. punkt 9.4.4.,
 - implementering af en minimumsliste for de oplysninger, som udlejer skal udlevere til lejer i forbindelse med tilbudspligten, jf. punkt 9.4.5.-9.4.6. og
 - en mulighed for at tilbyde ejendommen til lejerne, uden at lejer har et aktuelt tilbud fra tredjemand, jf. punkt 9.4.7.
- Til "tinglysning", jf. lejelovens § 200, og "fravigelighed", jf. lejelovens § 201, har udvalget ikke stillet forslag til ændringer.

Derudover har udvalget undersøgt indførslen af en ny hjemmel, der omfatter retsvirkningen af, at en udlejer ikke har gennemført tilbudspligten, jf. punkt 9.5.

1.6. Mindretalsudtalelse

Mindretalsudtalelse – Anders Svendsen

"Udvalget har efter min opfattelse lavet et godt stykke arbejde, men er grundlæggende for tilbageholdende med at drage de nødvendige konklusioner, der forklarer, hvorfor der ikke oprettes flere andelsboligforeninger ved brug af tilbudspligten.

Det fremgår af Social- og Boligstyrelsens tal, Bilag 8, figur O, at priserne på udlejningsejendomme (korrigeret for inflation) er tredoblet, siden man indførte muligheden for at opkræve en højere husleje ved såkaldte gennemgribende moderniseringer. Fordi lejerne betaler – eller kommer til at betale – en højere husleje, vurderes ejendommen til en højere værdi.

Denne udvikling har dels tiltrukket udenlandske investorer til markedet og dels påvirket lejerne økonomi negativt, da huslejeniveauet for gennemgribende moderniserede boliger ifølge Ekspertudvalget for boligreguleringslovens § 5, stk. 2, i gennemsnit er 80 % højere end for ikke-moderniserede boliger.

Lejerne kan dermed spare mindre op, og den ejendom, de skal købe for at blive andelshavere, er samtidig blevet dyrere.

Ønsker man reelt, at der etableres flere andelsboliger, er det derfor disse regler, der er mest relevante at ændre."

Mindretalsudtalelse – Lena Hartmann

"EjendomDanmark mener, at udvalgets anbefalinger bør læses med afsæt i det oprindelige politiske ønske om at skabe en mere smidig og mindre bureaukratisk tilbudspligt.

Tallene i rapporten (herunder gengivet i bilag 5 og i afsnit 8.4) viser en stagnerende tilgang af andelsboligforeninger, og at tilbudspligten kun udnyttes i ganske få tilfælde, mens tilbudspligten i alle tilfælde medfører administrative og økonomiske byrder for virksomhederne.

EjendomDanmark kan på den baggrund ikke støtte op om de forslag, som udvider tilbudspligten eller som på anden vis gør processen mere bureaukratisk – da det er EjendomDanmarks opfattelse, at forslagene ikke væsentlig vil øge antallet af andelsboliger, der bliver stiftet igennem tilbudspligten.

EjendomDanmark mener, at det er vigtigt at den politiske balance i lejeloven, som blev fastlagt af et bredt flertal i Folketinget for få år siden, opretholdes. Vi opfordrer derfor til en lovrevisión, der stringent fremmer proportionalitet og mindsker de unødige byrder i forbindelse med tilbudspligten. Eventuelle lovændringer bør derfor fokusere på en præcisering og forenkling af reglerne, så ressourcer anvendes målrettet og proportionalt."

Mindretalsudtalelse – Anne Kristensen

"ABF mener, at selvom der er et hensyn at tage til proportionalitet mellem byrderne for udlejerne og fordelene for lejerne og boligmarkedet som helhed, må man samtidig ikke lægge et øjebliksbillede for antallet af nystiftede andelsboligforeninger til grund for, hvordan reglerne for tilbudspligt indrettes.

Konklusionen på udvalgets arbejde har ikke været, at det er lejelovens regler, der i sig selv spænder ben for stiftelsen af nye foreninger. De foreslåede ændringer handler derfor i høj grad om at foretage justeringer, der præciserer gældende regler og sikrer intentionen med lovgivningen om tilbudspligt. Hertil kommer forslag, fx om en forenklet proces for syn og skøn, som tilgodeser udlejernes behov for en hurtigere afklaring af, om lejerne vil overtage ejendommen som andelsboligforening, uden at gå på kompromis med retssikkerheden for lejerne.

Faldet i antallet af nystiftede andelsboligforeninger via tilbudspligten må ses i sammenhæng med stigende priser på udlejningsejendomme og strammere finansieringskrav, både til selve foreningen og til den enkelte lejer, der har brug for at låne penge til indskuddet i en andelsboligforening. Da både konjunkturer og finansieringskrav kan ændre sig over tid, er det afgørende for det blandede boligmarked, at reglerne om tilbudspligt ikke forringes for lejerne alene begrundet i, at det for nuværende er økonomisk vanskeligt at stifte andelsboligforeninger."

2. Tilbudspigten i dag

2.1. Indledning

Tilbudspigten blev oprindeligt indført i lejeloven i 1975, men blev kraftigt bearbejdet i forbindelse med en større revision af lejeloven i 1979.

Formålet med indførslen af tilbudspigten i 1975 var at sikre, at lejerne kunne overtage ejendommen på andelsbasis, såfremt udlejer måtte ønske at sælge ejendommen. Dette formål er fortsat baggrunden for tilbudspigtsreglerne. Reglerne er efterfølgende blevet udbygget således, at også overdragelse af stemmemajoriteten i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendommen, udløser tilbudspligt.

2.2. Redegørelse for den historiske udvikling i reglerne

Dette afsnit indeholder et overblik over de mest centrale ændringer i tilbudspigtsreglerne i lejeloven, siden tilbudspigten blev introduceret i 1975.

2.2.1. Tilbudspigten blev indført

Tilbudspigtsreglerne blev indført i lejeloven ved *lov nr. 82 af 19. marts 1975 om leje*, som trådte i kraft 1. april 1975. Forslaget havde baggrund i en boligpolitisk aftale af 11. juni 1974. Tilbudspigten fremgik af denne lejelovs § 57 b, og omfattede alene ejendomme, 1) hvor der var valgt beboerrepræsentation, og 2) hvor et flertal i ejendommen på forhånd havde besluttet, at ejendommen skulle tilbydes til lejerne med henblik på overtagelse af ejendommen på andelsbasis, før ejendommen overdrages til anden side.

Kravet om, at reglerne alene fandt anvendelse på ejendomme, hvor der var beboerrepræsentation, medførte, at reglerne alene fandt anvendelse på ejendomme med 12 beboelseslejligheder eller flere.

Der var endvidere en forudsætning for, at lejerne skulle tilbydes ejendommen, at ejerne i forvejen havde tilkendegivet, at de ønskede at få den tilbudt. Ejeren af ejendommen skulle have modtaget "forhåndsmeddelelsen" om, at et flertal af lejerne ønskede at få tilbudt ejendommen forud for, at ejendommen blev overdraget til anden side, for at reglerne fandt anvendelse. Ejeren skulle efter modtagelsen af meddelelsen lade meddelelsen tinglyse på ejendommen.

Tilbudspigten var herefter gældende i 5 år, men kunne ved beslutning af lejerne forlænges i 5 års intervaller.

Tilbudspligten i dag

Såfremt "forhåndsmeddelelsen" var fremsendt til udlejeren, skulle udlejeren – såfremt udlejer ønskede at sælge ejendommen – give lejerne tilbud om at købe ejendommen på samme vilkår, som kunne opnås hos tredjemand.

Lejernes acceptfrist var i loven fastsat til 2 uger.

Det er ikke muligt at konkludere, hvad de politiske overvejelser bag indførelsen af tilbudspligtsreglerne i 1975 var, idet boligudvalget ikke nåede at afgive en betænkning om spørgsmålet, da der i mellemtiden blev udskrevet valg.

2.2.2. Tilbudspligten blev gennemgribende ændret

I forbindelse med en større teknisk revision af leje- og boligreguleringslovgivningen, blev leje-loven ændret ved *lov nr. 237 af 8. juni 1979* om leje, som trådte i kraft den 1. januar 1980. Tilbudspligtsreglerne blev ved lovændringen delt i flere paragraffer, og var herefter at finde i §§ 100-105. Ligesom den øvrige lejelov fik tilbudspligtsreglerne en gennemgribende ændring.

Ved lovændringen blev de ejendomme, der var omfattet af tilbudspligtsreglerne udvidet til at omfatte alle ejendomme, der helt eller delvist blev anvendt til beboelse. Det var dermed ikke længere en betingelse, at der skulle være en beboerrepræsentation i ejendommen. Ved lovændringen blev acceptfristen forlænget til 6 uger.

Kravet om en "forhåndsmeddelelse" fra lejerne blev også fjernet, hvorfor tilbudspligten herefter gjaldt, uanset om lejerne tidligere havde vist interesse i ejendommen eller ej.

Samtidig blev tilbudspligten udvidet til at omfatte ejendomme, der enten i) udelukkende blev anvendt til beboelse, og som mindst indeholdt 6 beboelseslejligheder, eller ii) der både blev anvendt til både erhverv og beboelse, og som indeholdt mindst 13 beboelseslejligheder.

Af forarbejderne til ændringen af lejeloven, FT 1978-1979, tillæg B, sp. 1043-1044, fremgår det, at udvidelsen af ejendomme var begrundet i et ønske om at fremme, at lejerne overtog udlejningsejendomme på andelsbasis.

Ved ændringerne blev det endvidere tydeliggjort, at hverken tvangsauktion, arv eller bodeling var at anse som en overdragelse, hvorfor tilbudspligtsreglerne ikke fandt anvendelse i disse tilfælde. Samtidig tydeliggjorde man, at reglerne fandt anvendelse, hvis der sker overdragelse ved arv eller gave til en juridisk person.

Endelig blev der indsat en bestemmelse om, at reglerne om tilbudspligt opretholdes, selvom ejeren foretager matrikulær udstykning efter loven var blevet vedtaget. Af forarbejderne til ændringen af lejeloven, FT 1978-1979, tillæg B, sp. 1044, fremgår det, at bestemmelsen blev indsat for at sikre, at hvis ejendom, der først er omfattet af reglerne, forbliver omfattet af tilbudspligten.

Tilbudspligten i dag

2.2.3. Tilbudspligtens løbende tilpasning

Ved *lov nr. 170 af 28. april 1982* blev reglerne om tilbudspligt udvidet med, at reglerne blev opretholdt, såfremt ejeren efter lovens vedtagelse foretog matrikulære ændringer, og at reglerne fandt anvendelse ved fusion.

Der blev samtidig indført regler om, at ejerens tilbud til lejerne skulle være bilagt sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder oplysninger om ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på forskellige konti. Acceptfristen på 6 uger skulle først løbe fra det tidspunkt, hvor lejerne havde modtaget disse oplysninger fra ejeren.

Ved *lov nr. 706 af 22. december 1982* blev der indført en undtagelse til, hvornår tilbudspligtsreglerne bliver aktualiseret. Undtagelsen medførte, at reglerne ikke skulle anvendes ved overdragelse til en erhverver, der var hidtidig medejer. Ifølge forarbejderne var årsagen, at det var en "upraktisk situation", der i sådanne tilfælde ville opstå som følge af, at det så alene ville være en ideel anpart, der skulle tilbydes til lejerne til overtagelse på andelsbasis.

Tilbudspligtsreglerne blev udvidet ved *lov nr. 300 af 4. juni 1986*, hvor også overdragelse af majoriteten af aktier og anparter i henholdsvis aktie- og anpartsselskaber blev omfattet. Af forarbejderne fremgår, at ændringerne blandt andet var motiveret af, at den førgældende udformning af bestemmelsen kunne "friste" til en modsætningslutning, hvorefter alle handler fra en fysisk person til en juridisk person var undtaget tilbudspligtsreglerne.

Endvidere blev undtagelserne ved loven udvidet til at omfatte erhvervelse ved arv, medmindre erhververen var en juridisk person.

Ved ændring af lejeloven og boligreguleringsloven, *lov nr. 378 af 6. juni 1991*, skete der – ud over en redaktionel ændring – en forlængelse af acceptfristen for lejerne til 10 uger. Af forarbejderne fremgår det, at forlængelsen af fristen tilskrives, at den tidligere frist på 6 uger lagde et "uhensigtsmæssigt stort tidspres på lejerne". Samtidig blev juli måned undtaget fra at indgå i acceptfristen.

Derudover blev der indført regler om, at prisfastsættelsen af ejendommen ved en *påtænkt* gave, fusion, mageskifte eller arveudlæg skulle ske ved syn og skøn, ligesom disse regler også skulle gælde ved overdragelse af aktier eller anparter i virksomheder, der ejer ejendommen.

Ved *lov nr. 419 af 1. juni 1994* blev tilbudspligtsreglerne udvidet med en undtagelse i § 100, stk. 4, hvorefter reglerne ikke finder anvendelse ved salg af almene boligselskabers ejendomme, hvis ejendommene efter salget fortsat vil være ejet af et almennyttigt boligselskab. Begrundelsen for bestemmelsen var, at det "aldrig [havde] været hensigten, at overdragelse mellem almennyttige boligselskaber eller mellem afdelinger inden for samme almennyttige selskab skulle omfattes af tilbudspligten over for lejere, idet dette i givet fald ville medføre, at ejendommen udgår af den boligmasse, der løser boligsociale problemer, hvis lejerne benytter sig af tilbuddet om at overtage ejendommen." Samtidig blev reglerne ændret, så reglerne ikke fandt anvendelse i den situation, hvor institutionerne med lette kollektivboliger eller selvejende ungdomsboliginstitutioner lægges sammen til én, eller hvor de overtages af en almen boligorganisation.

Undtagelsen af de almene boligorganisationer i § 100, stk. 4, blev tilrettet ved *lov nr. 1048 af 11. december 1996*, hvorefter undtagelsen blev udvidet til også at omfatte overdragelse i forbindelse med, at selvejende ældreboliger, selvejende lette kollektivboliger eller selvejende ungdomsboliginstitutioner sammenlægges eller omdannes til en afdeling af en almen boligorganisation. Ændringerne er konsekvensrettelser som følge af lov om almene boliger m.v.

Ved *lov nr. 488 af 9. juni 2004* blev der indført en ændring til undtagelsen til tilbudspigten, som følge af at ejendommen er opdelt i ejerlejligheder. Bestemmelsen blev ændret således, at "en eksisterende udlejningsejendom [der] efter dette lovforslag opdeles i ejerlejligheder på en sådan måde, at nypåbyggede etager eller uudnyttede tagetager opdeles i en eller flere selvstændige ejerlejligheder, og de eksisterende lejligheder udgør én selvstændig ejerlejlighed, vil der fortsat være tilbudspigt over for lejerne, hvis denne ejerlejlighed overdrages, i det omfang betingelserne i lejelovens kapitel XVI i øvrigt er opfyldt."

Som følge af ændring af andelsboligforeningsloven, hvorefter deltagerkravet i andelsboligforeninger blev ændret fra 1/3 til 60 %, udgik stemmeflertallet i lejelovens § 103, stk. 5, ved *lov nr. 1365 af 16. december 2014*, idet man fandt dette overflødiggjort.

2.2.4. Tilbudspigten ved sammenskrivningen af lejelovene

Som følge af den politiske aftale mellem den daværende Regering (Socialdemokratiet og Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten af 11. juni 2014, blev der indgået forlig om, at lejeloven skulle forenkles og moderniseres.

Som følge af den politiske aftale blev *lov nr. 341 af 22. marts 2022* om leje og *lov nr. 342 af 22. marts 2022* om boligforhold vedtaget. Den nye lejelov er primært en teknisk sammenskrivning af den tidligere lejelov og boligreguleringsloven, der dog indeholder visse indholdsmæssige ændringer af retstilstanden, hvis formål primært er til indsat for at sikre, at den nye sammenskrivede lov fremstår som én lov imod de to tidligere. Den nye boligforholdslov, der blev vedtaget samme dag som den nye lejelov, har karakter af offentligretlig regulering.

I forbindelse med arbejdet om lovforslaget var der fra ministeriets side, som led i opfyldelse af den politiske aftale af 30. januar 2020 om at undgå omgåelsesmuligheder ved at placere ejendommen i et selskab, lagt op til, at der ville ske en udvidelse af reglerne for tilbudspigt. I forbindelse med høringen af lovforslaget, blev disse udvidelser til tilbudspigten imidlertid fjernet fra lovforslaget inden fremsættelsen.

Ved den nye lejelov er reglerne om tilbudspigt flyttet til kapitel 24, §§ 196-201, og der er sket en præcisering af tilbudspigtsreglerne, idet det nu er præciseret (i § 198, stk. 1), at tilbudspigtsreglerne også bliver aktiveret ved spaltning af selskaber. Der er endvidere indsat en ny undtagelse til udløsning af tilbudspigt, idet ejendomme, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab, er undtaget pligten, jf. lejeloven § 198, stk. 2, nr. 5. Bestemmelsen er dog ikke en ændring af retstilstanden, men er alene en gengivelse af, hvad der fremgår af andelsboligforeningsloven. Ændringen medfører dog, at lejeloven nu giver et samlet overblik over, hvad der gælder ved tilbudspigten.

Tilbudspligten i dag

Der blev samtidig indført en ændring i prisfastsættelsen ved overdragelse af ejendomme ejet af aktie- eller anpartsselskaber, som alene ejer den tilbudspligtige ejendom, idet disse ikke længere skal prisfastsættes ved syn og skøn, jf. lejelovens § 199, stk. 3, 2. pkt. Ændringen skyldes i henhold til forarbejderne, LFF nr. 47 af 13. oktober 2021, særlige bemærkninger punkt 2.24.2.4, at *"i disse tilfælde må det antages, at det vil være muligt at identificere markedsprisen for ejendommen, idet prisen for aktierne eller anparterne i den situation må antages at ville svare til værdien af ejendommen."*

2.2.5. Tilbudspligtens tilpasning efter sammenskrivningen af lejeloven

Ved lov nr. 1793 af 28. december 2023 blev der i lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., tilføjet, at reglerne også gælder "når der overdrages en majoritet af stemmer i selskabet". Dette skete for at ændre retsstillingen, der var slået fast af Højesteret ved dom af 6. maj 2020 (U 2020.2342 H), hvor salget af samtlige kapitalandele i et ejendomsselskab til tre selskaber, hvorefter ingen opnåede majoritet, ikke udløste tilbudspligt.

2.2.6. Tilbudspligten i dag

Ved overdragelse af en udlejningsejendom til beboelse, skal udlejeren tilbyde lejerne i ejendommen at overtage ejendommen på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side, jf. lejelovens § 196, stk. 1. I daglig tale kaldes denne pligt *"tilbudspligten"*.

Tilbudspligten finder alene anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og hvor ejendommen indeholder mindst seks beboelseslejligheder, samt på blandede ejendomme som anvendes til både erhverv og beboelse, og hvor ejendommen indeholder mindst 13 beboelseslejligheder, jf. lejelovens § 196, stk. 2.

Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, medmindre der er tale om en ejerlejlighed, der indeholder boligerne i den oprindelige ejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, eller den lejlighed, der i henhold til ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, 3. pkt., indeholder boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den oprindelige ejendom, jf. lejelovens § 196, stk. 3.

Reglerne finder i henhold til lejelovens § 196, stk. 4, endvidere anvendelse ved overdragelse af ejendomme anvendt til udlejning i henhold til almenlejelovens regler, såfremt i) overdragelsen ikke er omfattet af almenlejelovens regler, eller såfremt ii) ejendommen ikke er beliggende i et udsat område eller i et område med en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan.

Endelig finder reglerne i henhold til lejelovens § 196, stk. 5, fortsat anvendelse ved ejerens udstykning, matrikulering eller arealoverførsler i henhold til udstykningsloven eller anden registrering i matriklen.

Tilbudspligten respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 3. maj 1979, jf. lejelovens § 197.

Tilbudspligten bliver aktiveret, når ejendommen eller dele heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Dette indebærer, at lejerne har ret til at få hele ejendommen

Tilbudspligten i dag

tilbudt, hvis der sker en overdragelse af en del af ejendommen, og tilbudspligten kan i disse situationer sidestilles med en forkøbsret, som dog vedrører en ret til at købe hele ejendommen.

Tilbudspligten bliver endvidere aktiveret ved overdragelse af majoriteten af aktier eller anparter i selskaber, der ejer ejendomme, eller når køberen opnår stemmemajoriteten i selskabet ved overdragelsen, eller der overdrages en majoritet af stemmer i selskabet, jf. lejelovens § 198, stk. 1. Det er således overdragelsen af aktierne eller anparterne i det selskab, der ejer ejendommen, som udløser en pligt for selskabet til at tilbyde lejerne at købe ejendommen, selv om ejendommen ikke overdrages, men fortsat ejes af selskabet. Tilbudspligten er i disse tilfælde mere vidtgående end en forkøbsret.

Af lejelovens § 198, stk. 2, fremgår, at tilbudspligt ikke aktiveres, når 1) erhververen er stat eller kommune, 2) erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i dennes sidelinje så nær som søskende eller disses børn.

Lejelovens § 199 indeholder betingelserne for, hvornår tilbudspligten er opfyldt. Af bestemmelsen fremgår blandt andet, at samtlige lejere af beboelseslejlighederne skal tilbydes at erhverve ejendommen til en af beboerne dannet andelsboligforening, for samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som kan opnås til anden side. Lejerne har en acceptfrist på 10 uger.

Lejerne skal modtage dokumentation på de vilkår, der er opnået til anden side, og såfremt overdragelsen sker ved gave, fusion, spaltning, mageskifte eller påtænkt arveudlæg, skal prisen fastsættes ved syn og skøn, jf. lejelovens § 199, stk. 2. Prisen for ejendommen skal endvidere fastsættes ved syn og skøn, såfremt overdragelsen af ejendommen sker som en aktie- eller anpartshandel, medmindre selskabet ikke indeholder andet end ejendommen, jf. stk. 3.

Tilbuddet fra ejeren til lejerne skal være ledsaget af sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder dennes driftsudgifter, lejeforhold og saldi på forskellige konti, jf. lejelovens § 199, stk. 4.

Hvis lejerne ikke accepterer tilbuddet, kan ejeren overdrage ejendommen på de tilbudte vilkår, eller ved gave, mageskifte eller arveudlæg, hvis skødet anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne.

Tilbudsreglerne kan ikke fraviges til skade for lejerne, jf. lejelovens § 201.

2.2.7. Hvis tilbuddet antages

Hvis tilbudspligten udløses, skal lejerne have tilbudt ejendommen til køb som andelsboligforening. Reglerne indeholder derimod ingen pligt for lejerne, hverken individuelt eller kollektivt.

Ønsker lejerne at acceptere tilbuddet fra udlejer, skal lejerne stifte en andelsboligforening inden fristens udløb, der herefter erhverver ejendommen på de tilbudte vilkår.

Tilbudspligten i dag

De lejere, der ikke ønsker at overtage ejendommen på andelsbasis, fortsætter som lejere i ejendommen, dog således at udlejer nu er andelsboligforeningen. Retsstillingen for disse lejere ændres således ikke.

2.2.8. Hvis tilbuddet ikke antages

Ønsker lejerne ikke at erhverve ejendommen på andelsbasis – eller reagerer lejerne ikke indenfor den fastsatte acceptfrist – kan ejendommen overdrages til tredjemand.

Lejernes retsstilling ændres ikke ved overdragelsen, og lejeforholdet fortsætter til samme vilkår som før, herunder samme leje, samme vilkår og med samme rettigheder og pligter. Hvis lejeren har særlige rettigheder, som ikke er tinglyst på ejendommen, kan en erhverver i god tro dog fortrænge disse særrettigheder, jf. tinglysningslovens § 1, mens lejerens rettigheder efter lejelovens regler fortsat er gældende uanset tinglysning.

Hvis den nye udlejer på et senere tidspunkt ønsker at afhænde ejendommen, vil ejendommen fortsat være omfattet af reglerne om tilbudspligt, og de aktuelle lejere skal herefter have tilbudt ejendommen på andelsbasis.

3. Andelsboliglovgivningen

3.1. Indledning

Andelsboligforeninger er ældre end lovgivningen herom og har eksisteret i mere end 100 år. Andelsboligerne var til at starte med en form for almene boliger.

3.2. Redegørelse for den historiske udvikling i reglerne

Andelsboligforeninger var allerede blevet udbredt i starten af 1960'erne, og Højesteret fastslog ved dommen U 1963.544 H, med henvisning til lejerettens dusørregler, at der var grænser for, hvilken pris der kan kræves for en andelsbolig.

Den første regulering af andelsboliger kom ved *lov nr. 24 af 14. februar 1967*, hvor der blev indsat en prismaksimeringsbestemmelse i boligreguleringsloven.

Det var først i 1976, at den første lov på området blev vedtaget som *lov nr. 58 af 25. februar 1976*. Lovens primære sigte var at stoppe salget af anpartslejligheder.

3.2.1. Andelsboliger fik første egen lovgivning

Den første egentlige andelsboligforeningslov kom ved *lov nr. 239 af 8. juni 1979* med ikrafttræden 1. januar 1980. Ved loven flyttede man andelsboliger fra boligreguleringsloven, der herefter alene skulle omhandle lejeforhold, til en selvstændig lovgivning. Af betænkningen til loven, betænkning nr. 143 af 15. maj 1979, fremgår blandt andet, at den nye andelsboligforeningslov er begrundet i den "*udvidede tilbudspligt i lejeloven*", hvorefter det blev "*fundet rimeligt at fastsætte særlige regler for de andelsboligforeninger, der stiftes efter lovens ikrafttræden*".

3.2.2. Andelsboligforeningslovens løbende tilpasninger

I forbindelse med aftalen om andelsboligforeningsloven fra 1979 nedsatte den daværende boligminister en arbejdsgruppe, der skulle udarbejde forslag til, i hvilket omfang der skulle kunne laves andelsboligforeninger i nybyggeri. Senere blev kommissoriet udvidet til også at omhandle en vurdering af reglerne for overdragelse af bestående andelsboligforeninger. Arbejdsgruppens arbejde medførte udarbejdelsen af *lov nr. 486 af 5. november 1980*, hvor andelsboligforeningsloven blev væsentligt ændret. Ved loven sidestillede man overdragelsessummen for andelsboliger, underordnet om der var tale om en forening fra før eller efter 1. januar 1980.

Ved den efterfølgende *lov nr. 80 af 17. marts 1982* blev der foretaget ændringer som følge af ændring af vurderingsloven således, at foreningernes formue ikke skulle udsættes for en kraftig nedgang. Herefter var det muligt for foreninger, der havde erhvervet ejendommen før 1. april

1982 selv at bestemme, om de ville anvende ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering som hidtil, eller om de ville lægge kontantejendomsværdien til grund.

Ved *lov nr. 194 af 25. maj 1983* blev der i andelsboligloven indført en bestemmelse om, at såfremt ejendommen var opført som støttet byggeri og finansieret ved indekslån, kunne andelshaveren under alle omstændigheder lovligt kræve en betaling, der svarer til det beløb, andelshaveren selv har betalt for andelen.

Ved *lov nr. 206 af 22. maj 1985* ændrede man pr. 1. januar 1986 opgørelsesmetoden for ejendommen, idet man gik over til kontantejendomsværdien. Som følge af ændringer i udstykningsloven blev andelsboligforeningsloven ændret ved *lov nr. 138 af 7. marts 1990*.

Værdiansættelsesmetoderne for andelsboligforeningens ejendom blev ændret ved *lov nr. 379 af 20. maj 1992*, hvor der blev indført et krav om, at såfremt opgørelsen af ejendomsværdien skulle se på baggrund af handelsprisen, skulle denne være bestemt af en valuar, og at valuarens opgørelse maksimalt måtte være 18 måneder gammel. Der var oprindeligt lagt op til, at det ikke længere skulle være muligt at prisfastsætte ejendommen på baggrund af handelsværdien – da den offentlige ejendomsvurdering skulle repræsentere markedsværdien.

Der blev foretaget en mindre ændring i andelsboligloven ved *lov nr. 380 af 20. maj 1992*, hvorefter antennebidrag ikke måtte medtages i boligafgiften. Der blev endvidere foretaget en mindre ændring af reguleringsbestemmelser ved *lov nr. 1072 af 22. december 1993*.

Som følge af udfordringer med boligfællesskaber i blandt andet selskabsformerne interentskab og kommanditselskab, blev der nedsat en arbejdsgruppe, der afgav deres rapport den 1. marts 1994. Arbejdsgruppens anbefalinger blev fremsat som lovforslag, *lov nr. 355 af 10. maj 1994*, der indeholdt et forbud mod at stifte boligfællesskaber, der ikke var omfattet af andelsboligloven. Der blev allerede ved *lov nr. 445 af 1. juni 1994* foretaget en mindre tilrettelse af forbuddet.

Ved lovændringerne *lov nr. 222 af 6. april 1994* og *lov nr. 306 af 17. maj 1995* blev der foretaget mindre ændringer ved reglerne for så vidt angår fællesantenne.

Som følge af et ønske om at forbedre vilkårene for de støttede andelsboligforeninger, blev der foretaget lovændring ved *lov nr. 220 af 27. marts 1996*.

Ved *lov nr. 382 af 10. juni 1997* blev der foretaget konsekvensrettelser i andelsboligloven som følge af ændringer i byfornyelsesloven, herunder blev det præciseret, at aftalt boligforbedring skal fratrækkes foreningens formue ved opgørelse af maksimalprisen.

Som reaktion på dommen U. 1996.1478 H indførte man ved *lov nr. 383 af 10. juni 1997* mulighed for at indføre en kreditorudelukkelsesklausul i vedtægterne.

Ved *lov nr. 1086 af 29. december 1999* blev loven ændret for så vidt angår belåningsmulighederne af andelsboligforeningens ejendom, idet der skete ændringer i reglerne om rentetilpasningslån til nybyggeri, konvertering af eksisterende lån til rentetilpasningslån og betaling af bidrag til realkreditinstitutterne.

Det blev ved *lov nr. 404 af 31. maj 2000* indført mulighed for, at kommunerne kan anvende andelsboliger til kommunal anvisning.

Ved *lov nr. 406 af 31. maj 2000* blev der indført en række konsekvens- og redaktionelle rettelser af andelsboligloven, og ved *lov nr. 137 af 20. marts 2002* blev reglerne om tilskud til støttede andelsboliger ændret.

I december 2003 blev der indført to ændringer i andelsboligloven. Den første skete ved *lov nr. 1219 af 27. december 2003*, hvor reglerne om fællesantenne endnu en gang blev ændret. Den anden skete ved *lov nr. 1235 af 27. december 2003*, hvor der blev indført diverse konsekvensrettelser som følge af ændringer i byfornyelsesloven.

For at lette finansieringen af andelsboliger og for at fremme muligheden for, at andelshavere kan finansiere moderniseringer af andelsboligen, blev det ved *lov nr. 204 af 29. marts 2004* gjort muligt at få pant i den enkelte andelsbolig.

Ved *lov nr. 412 af 1. juni 2005* blev der indført regler for sælgeren af en andelsboligs oplysningspligt.

For at undgå spekulation blev der ved *lov nr. 521 af 16. juni 2005* indført et forbud mod, at en andelsboligforening erhverver en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, eller som inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening.

Ved *lov nr. 489 af 12. juni 2009* blev det gjort lettere for foreninger at frikøbe sig fra tilbudsbestemmelser, såfremt de har en sådan tinglyst på ejendommen.

For at sikre købers mulighed for at vurdere de økonomiske risici ved at købe en andelsbolig, blev sælgers oplysningspligt skærpet ved *lov nr. 610 af 12. juni 2013*. Herefter skal der ved fremtidige salg udleveres nøgleoplysningskemaer om andelsboligforeningen og andelsboligen, før andelsboligen kan handles.

Som konsekvens af ændringer i lov om formidling af fast ejendom, hvorefter titlen "statsautoriseret ejendomsmægler" blev fjernet, blev andelsboligloven ændret ved *lov nr. 526 af 28. maj 2014* således, at begrebet "statsautoriseret" også blev fjernet.

Ved *lov nr. 1365 af 16. december 2014* blev der indført yderligere regler for at sikre, at lejerne kunne vurdere de økonomiske risici ved købet af en andelsboligforening, herunder blev der indført krav om udarbejdelse af retvisende budgetter og økonomiske prognoser, der afspejler den finansiering, som foreningen overvejer at optage ved købet af ejendommen. Tilslutningskravet blev samtidig hævet til 60 %, hvorefter det kræver 60 % af beboernes stemmer, for at en andelsboligforening kan oprettes.

Der blev indført skærpede krav i forbindelse med stiftelse af andelsboligforeninger ved *lov nr. 555 af 29. maj 2018*. Herefter blev det et lovkrav, at valuarvurderinger skal udarbejdes efter Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm, herunder kravet om, at der skal anvendes en DCF-model til beregningen. Muligheden for at finansiere købet af ejendommen med af-

dragsfrie lån blev begrænset. Derudover blev der indført skærpede regler for stiftelse af private andelsboligforeninger, herunder ved, at stiftelsesbudgettet skulle dække over en længere periode, og at der skulle udarbejdes en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Kravet om vedligeholdelsesplaner blev indført for at sikre, at andelsboligforeningen ikke blev tyngt økonomisk af et vedligeholdelsesefterslæb.

Ved *lov nr. 818 af 9. juni 2020* blev der indført krav om, at salg af fast ejendom eller opløsning af andelsboligforeninger kræver 4/5 flertal af samtlige stemmer i foreningen. Reglerne er udformet således, at såfremt der ikke er 4/5 af samtlige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men 4/5 af de repræsenterede stemmer stemmer for forslaget, kan der ske indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages endeligt med 4/5 af de repræsenterede stemmer.

Som følge af et indgreb i lejeloven, hvorefter en køber af en udlejningsejendom ikke kan varsle gennemgribende moderniseringer før 5 år efter købet (karensperiode), blev det ved *lov nr. 819 af 9. juni 2020* muligt for en andelsboligforening at fastholde en valuarvurdering foretaget inden 1. juli 2020 på ubestemt tid.

Ved indførslen af den nye ejerlejlighedslov, blev der ved *lov nr. 908 af 18. juni 2020* gennemført en række konsekvensrettelser i andelsboligloven. Sammenskrivningen af lejeloven i 2022, medførte også konsekvensrettelser i andelsboligloven, der blev indført ved *lov nr. 344 af 22. marts 2022*.

Ved *lov nr. 330 af 9. april 2024* blev der ændret ved opgørelsen af ejendommens værdi, idet i) valuarvurderingens gyldighedsperiode blev forlænget til 42 måneder, og ii) det blev muligt at fastsætte ejendommens værdi ud fra en nettoprisindekseret offentlig ejendomsvurdering.

4. Beboersammensætning og botider

4.1. Indledning

Da udvalgets arbejde omhandler boligformerne leje og andelsbolig, er der udarbejdet en oversigt over beboersammensætningen i Danmark, ligesom det er undersøgt, hvor lang tid personer normalt bebor de forskellige boligtyper.

4.2. Beboersammensætning

Tabel 4.2. angiver antallet af boliger, samt hvor mange personer, der bor i dem, fordelt efter boligform primo 2024.

Tabel 4.2. Antal boliger og personer efter boligform, primo 2024			
	Antal boliger (1.000 boliger)	Antal personer (1.000 personer)	Gennemsnitligt antal per- soner pr. husstand
Ejerboliger	1.454	3.358	2,3
Andelsboliger	200	345	1,7
Privat udlejning	704	1.191	1,7
Almene boliger	643	1.010	1,6
Offentlige boliger	26	33	1,2
I alt	3.026	5.936	2,0

Anm.: Kun boliger med personer tilknyttet adressen er medtaget. Gennemsnitligt antal personer pr. husstand er taget som det samlede antal personer divideret med det samlede antal boliger i den enkelte boligform.
Kilde: Social- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

Tabellen viser, at der i Danmark findes flest ejerboliger, og at der ligeledes er flest personer, der bor i ejerboliger, henholdsvis ca. 1.454.000 boliger og ca. 3.358.000 personer. Ses der bort fra offentlige boliger, som kun udgør under 1 pct. af den samlede boligbestand, har andelsboliger det laveste antal boliger og beboere, henholdsvis ca. 200.000 boliger og ca. 345.000 beboere.

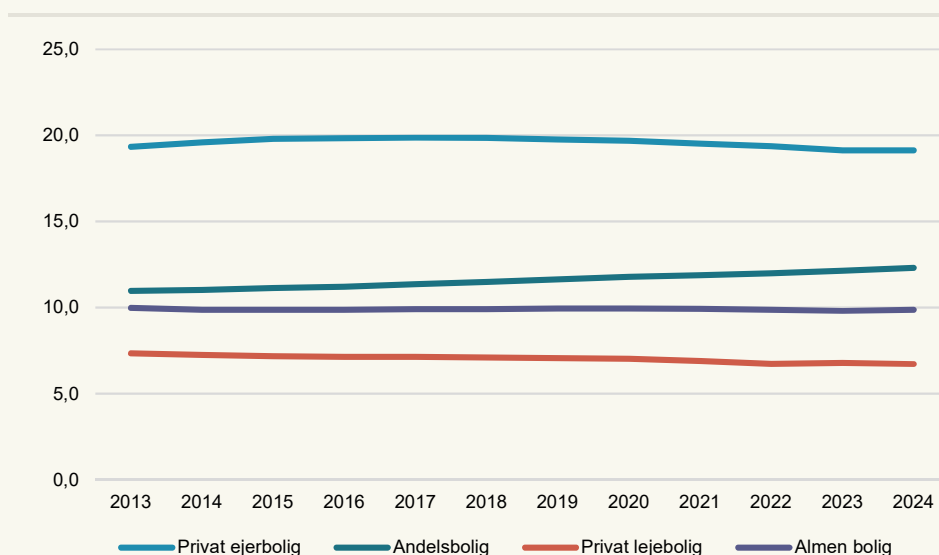
Tabellen viser også, at der i starten af 2024 findes ca. 704.000 private udlejningsboliger, som bebos af 1.191.000 lejere. For almene boliger er tallet ca. 643.000 boliger, som bebos af ca. 1.010.000 lejere.

4.3. Botider

Af nedenstående figur 4.3. ses en oversigt over den gennemsnitlige botid, opgjort i år, efter ejerform for perioden 2013-2024.

Figur 4.3.

Gennemsnitlig botid, opgjort i år, efter ejerform for perioden 2013-2024



Anm.: Gennemsnitlig botid er beregnet årligt for hver husstand ved at beregne differencen mellem indflytningsdatoen for den tidligst indflyttede beboer og d. 1. januar i hvert af de pågældende år mellem 2013 og 2024.

Kilde: Beregninger på grundlag af data fra Social- og Boligstyrelsens boligstatistiske database og BBR.

Botiderne er beregnet på husstands niveau for hvert år ud fra den tidligst indflyttede beboers indflytningsdato. Den gennemsnitlige botid er således beregnet som den gennemsnitlige difference mellem indflytningsdatoen og den 1. januar det pågældende år.

Figur 4.3. viser, at den gennemsnitlige botid ikke ændrer sig markant i perioden 2013-2024, ligesom figuren viser, at den gennemsnitlige botid i private ejerboliger er langt højere end de gennemsnitlige botider i private- og almene lejeboliger samt andelsboliger. Hvor den gennemsnitlige botid i 2024 er 12,3 år for andelsboliger, 9,9 år for almene lejeboliger og 6,7 år for private lejeboliger, er den gennemsnitlige botid i 2024 for private ejerboliger 19,1 år.

Af nedenstående tabel 4.3. ses de gennemsnitlige botider i henholdsvis 2013 og 2024 efter ejerform, fordelt på kommunetyper.

Tabel 4.3.

Gennemsnitlig botid, opgjort i år, efter ejerform og opgjort på kommunetyper, d. 1. januar 2013 og 2024

	København og Frederiksberg	Øvrige hovedstadsområde	Aarhus, Odense og Aalborg	Provinskommuner	Landkommuner
2024					
Private ejerboliger	12,1	18,3	18,6	19,1	20,4
Andelsboliger	12,3	12,8	12,3	12,3	11,9
Private lejeboliger	7,7	7,8	5	6,3	7,2
Almene lejeboliger	11,3	13	8,5	9	8,5
2013					
Private ejerboliger	13,4	19,8	19,8	19,2	19,8
Andelsboliger	11,4	12,1	9,8	10,1	9,9
Private lejeboliger	8,9	10,6	5,9	6,7	6,7
Almene lejeboliger	10,9	13,5	9,4	8,9	8,2

Anm.: Gennemsnitlig botid er beregnet for hver husstand ved at beregne differencen mellem indflytningsdatoen for den tidligst indflyttede beboer og d. 1. januar i hvert af de pågældende år 2013 og 2024. Provinskommuner er defineret som kommuner, hvor den største by har over 40.000 indbyggere, mens landkommuner er kommuner, hvor den største by har under 40.000 indbyggere.

Kilde: Beregninger på grundlag af data fra Social- og Boligstyrelsens boligstatistiske database og BBR.

Tabel 4.3. viser først og fremmest - og i sammenhæng med figur 4.3. - at de gennemsnitlige botider ikke ændrer sig markant mellem 2013 og 2024, når der opdeles efter kommunetype.

Tabellen viser desuden, at private ejerboliger i 2024 er den ejerform, der har de længste botider i alle kommunetyper (mellem 18,3 og 20,4 år), med undtagelse af København og Frederiksberg, hvor de marginalt bliver overgået af botiden i andelsboliger (henholdsvis 12,1 år for private ejerboliger og 12,3 år for andelsboliger).

For private- og almene lejeboliger er den gennemsnitlige botid højest i henholdsvis København og Frederiksberg samt det øvrige hovedstadsområde (henholdsvis 7,7 år for private og 11,3 år for almene lejeboliger i København og Frederiksberg, og 7,8 år for private og 13,0 år for almene lejeboliger i det øvrige hovedstadsområde).

5. Udbredelsen af andelsboliger

5.1. Indledning

I forbindelse med arbejdet har udvalget fået udarbejdet statistisk materiale over udbredelsen af de traditionelle andelsboliger/andelsboligforeninger. Ved begrebet menes en ejendom, hvor de tidligere lejere har overtaget ejendommen på andelsbasis. Der findes ikke data om, hvilke af de traditionelle andelsboligforeninger som er stiftet som følge af tilbudspligten, og hvilke der er stiftet via et frivilligt salg af ejendommen til lejerne.

Som bilag 1 til udvalgets rapport er der vedlagt en oversigt over bestanden af andelsboliger siden 1980, der viser, at andelsboliger i 1980 udgjorde godt 2 pct. af boligmarkedet, og at denne andel er steget til knap 7 pct. i 2024.

Udvalget har endvidere fået udført en undersøgelse af andelsboligforeningernes størrelse, hvilket fremgår af bilag 2. Undersøgelsen viser, at stort set alle disse andelsboliger (96 pct.) er beliggende i ejendomme opført før 1965. Dette betegnes i det følgende som traditionelle andelsboligforeninger.

Derudover fremgår det af tabellen, at der er en sammenhæng mellem foreningens størrelse og boligernes størrelse: Jo større foreningen er, jo mindre er boligerne i gennemsnit.

Udvalget har endvidere fået udført en undersøgelse af prisen på andelslejligheder sammenlignet med priserne på ejerlejligheder, jf. bilag 3. Undersøgelsen viser, at den tekniske andelsværdi for en andelslejlighed i København by i 2014 i gennemsnit lå på omkring to tredjedele af prisen på en ejerlejlighed, mens den tekniske andelsværdi i 2023 i gennemsnit lå på godt halvdelen af prisen på en ejerlejlighed. Det vil sige, at ejerlejligheder i de sidste ni år er blevet relativt dyrere sammenlignet med prisen på andelslejligheder.

5.2. Andelsboligsektoren i Danmark

Andelsboligsektoren består primo 2024 af omkring 8.800 andelsboligforeninger med i alt godt 200.000 boliger, hvilket svarer til 7 pct. af boligmassen.

Af nedenstående tabel 5.2.1 og 5.2.2 fremgår det, hvilke kommuner der i 2024 har henholdsvis den største andel af andelsboliger og det største antal andelsboliger.

Tabel 5.2.1			Tabel 5.2.2		
De 10 kommuner med den største <i>andel</i> af andelsboliger, 2024			De 10 kommuner med det største <i>antal</i> andelsboliger, 2024		
	Andel i pct.	Antal andelsboliger		Andel i pct.	Antal andelsboliger
København	27,7	95.245	København	27,7	95.245
Frederiksberg	25,5	14.528	Frederiksberg	25,5	14.528
Gentofte	11,4	4.104	Aarhus	3,5	6.694
Hvidovre	10,4	2.595	Aalborg	3,6	4.369
Glostrup	8,7	1.001	Gentofte	11,4	4.104
Lyngby-Taarbæk	8,5	2.560	Odense	3,4	3.757
Roskilde	7,2	3.191	Roskilde	7,2	3.191
Kerteminde	6,3	765	Hvidovre	10,4	2.595
Hørsholm	6,0	727	Lyngby-Taarbæk	8,5	2.560
Gladsaxe	5,8	1.970	Næstved	5,0	2.111

Kilde: Social- og Boligstyrelsens boligstatistiske database

En nærmere analyse af fordelingen af andelsboliger på kommuneplan, fremgår af bilag 4.

I starten af 2024 var der knap 120.900 traditionelle andelsboliger. 80 pct. af de traditionelle andelsboliger ligger i Københavns og Frederiksberg Kommuner. Knap 99 pct. af disse boliger er etageboliger.

De traditionelle andelsboligforeninger er altovervejende – ligesom de gamle andelsboligforeninger – beliggende i ældre ejendomme. Halvdelen af boligerne er opført før 1920, 40 pct. er opført i årene 1921-1950, mens de sidste ca. 10 pct. primært er opført i årene 1951-1970.

Fra 1980 til 2004 kunne der opføres andelsboliger med offentlig støtte. I starten af 2024 er der godt 42.300 støttede andelsboliger, som er nogenlunde jævnt fordelt over hele landet. 85 pct. af de støttede andelsboliger er opført som enfamiliehuse.

De ca. 24.000 ustøttede andelsboliger er stort set alle opført fra år 2000 og fremefter. Siden 2000 har kommunerne haft mulighed for at stille en kommunal garanti for en del af belåningen i forbindelse med opførelsen af andelsboliger.

5.3. Tilgangen af andelsboliger 2000-2023

I perioden 2000-2008, dvs. frem til omkring finanskrisens udbrud, var der en tilgang af andelsboliger på mellem 3.100 og 9.400 boliger om året. Omkring halvdelen af tilgangen bestod af traditionelle andelsboliger. Den anden halvdel af tilgangen i perioden udgjordes af nyop-

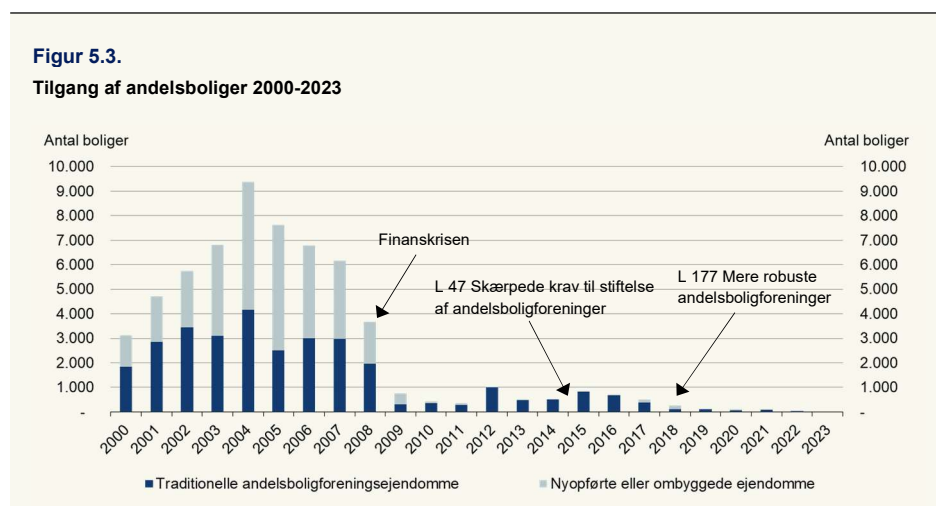
Udbredelsen af andelsboliger

førte eller ombyggede ejendomme. Omkring 30 pct. af disse andelsboliger – primært nytilkomne i første halvdel af 00'erne – blev opført med offentlig støtte i form af tilskud eller garanti.

I forbindelse med finanskrisens udbrud faldt tilgangen af andelsboliger dramatisk. Dette medførte, at tilgangen i perioden 2009-2018 udgjorde 300-1.000 boliger årligt. Disse boliger er primært etableret som traditionelle andelsboligforeninger.

I perioden 2019-2022 har tilgangen af andelsboliger udgjort omkring 100 boliger årligt. Det bemærkes, at der ved rapportens udarbejdelse ikke var registreret andelsboligforeninger stiftet i 2023.

Figur 5.3. viser en illustration over tilgangen af andelsboliger i perioden 2000 til 2023. Som bilag 5 er vedlagt en talmæssig opgørelse over tilgangen.



Anm.: Statistikken over tilgangen af andelsboliger vil løbende kunne blive justeret, blandt andet som følge af, at stiftelsesåret til at begynde med er ukendt. For de fleste ejendomme vil stiftelsesåret initialt blive sat til enten ejendommens opførelsesår (ved nyopførte andelsboligejendomme) eller ejendommens købsår (ved traditionelle andelsboligforeningsejendomme). Hvis der på et senere tidspunkt kendes et mere præcist stiftelsesår (fra Andelsboliginfo) justeres foreningens stiftelsesår.

Kilde: Tallene for årene 2000-2010 er baseret på en opgørelse udarbejdet af det daværende Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter, og som er anvendt i rapporten "Andelsboligforeningers anvendelse af lån tilknyttede renteswapaftaler" fra 2012. Fra 2011 og frem er tallene baseret på Social- og Boligstyrelsens samkørsel af registrene BBR, ESR, SVUR, CVR og Andelsboliginfo.

Andelsboligerne i statistikken er fordelt på henholdsvis nyopførte/ombyggede andelsboligforeningsejendomme og traditionelle andelsboligforeningsejendomme.

En opgørelse over afgang af andelsboliger i samme periode er vedlagt som bilag 6 til rapporten.

5.4. Fordelingen af andelsboliger efter prisfastsættelsesmetoderne

Andelsboligforeningens ejendom kan værdifastsættes efter fire metoder, a) anskaffelsesprisen, b) valuarvurdering, c) offentlig ejendomsvurdering og d) offentlig ejendomsvurdering pristalsreguleret frem til oktober i senest afsluttede regnskabsår. Idet prisfastsættelsesmetode d) først blev indført i foråret 2024, indeholder nærværende analyse alene oplysninger om de tre øvrige prisfastsættelsesmetoder.

Af nedenstående tabel 5.4. ses, hvordan andelsboligerne har fordelt sig på de tre værdiansættelsesprincipper over tid.

Tabel 5.4.
Fordelingen af andelsboliger efter værdiansættelsesprincip

	2023	2005 ¹⁾	2014	2023
	-- Antal --		Pct.	
Anskaffelsesprisen	22.900	21	14	11
Valuarvurdering	143.600	20	31	72
Offentlig vurdering	34.300	54	55	17
Uoplyst	0	5	0	0
I alt	200.800	100	100	100

Anm.: Antallet af andelsboliger er afrundet til nærmeste 100 boliger. Som følge af afrundinger kan summen af tallene i tabellen afvige fra totalen.

¹⁾ Tallene for 2005 er baseret på en spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup i 2005. Andelsboligernes fordeling på værdiansættelsesprincip i 2014 og 2023 er baseret på en opregnet stikprøve. Metoden er beskrevet i boks 3.1. i rapporten "Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper" fra dec. 2021.

Kilde: Beregninger på grundlag af data fra Social- og Boligstyrelsens boligstatistiske database samkørt med et udtræk fra Andelsboliginformations samt rapporten EBST2006 "Analyse af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet"

Andelen af valuarvurderede andelsboliger er mere end tredoblet siden 2005; fra ca. 21 pct. i 2005 til ca. 72 pct. i 2023. En væsentlig forklaring på udviklingen i perioden frem til 2023 er, at der ikke er foretaget en ny offentlig ejendomsvurdering siden 2012. Det har i praksis betydet, at værdiansættelsen af ejendommen for de foreninger, som benytter den offentlige vurdering, var prismæssigt fastlåst fra 2012 og indtil 2024, hvorfra det blev tilladt at regulere 2012-ejendomsvurderingerne med udviklingen i nettoprisindekset.

6. Ejendomme og boliger omfattet af tilbudspligtsreglerne

6.1. Indledning

I forbindelse med arbejdet har udvalget fået udarbejdet statistisk materiale over, hvor mange udlejningsejendomme og -boliger, der i dag er omfattet af reglerne om tilbudspligt.

Udvalget har endvidere fortaget en analyse af antallet af gennemgribende moderniserede lejemål, jf. bilag 7. Undersøgelsen viste, at det skønnes, at der findes 65.500 gennemgribende moderniserede lejemål. Undersøgelsen indikerer, at antallet af årlige gennemgribende moderniseringer er faldet fra 2.875 til 1.200 årligt efter ændringerne af lovens bestemmelser om adgangen til at foretage gennemgribende moderniseringer fra 1. juli 2020, eller at der kan være tekniske problemer med indberetningen.

6.2. Tilbudspligtsejendomme i 2024

Der skønnes at være i alt ca. 23.500 private og almene (m.fl.) ejendomme med i alt 761.400 boliger, som er omfattet af reglerne for tilbudspligt. I nedenstående tabel 6.2. ses antallet af boliger og ejendomme i 2024 fordelt på ejendomstype og antallet af boliger i ejendommen. Da reglerne om tilbudspligt ikke omfatter ejerlejligheder, jf. lejelovens § 196, stk. 3, er disse holdt udenfor tabellen.

En ejendom defineres som ejet af en almen boligorganisation, offentligt ejet ejendom eller privat udlejningsejendom, hvis mindst 90 pct. af boligerne i ejendommen er af én af disse typer. Hvis en ejendoms mest dominerende boligtype (blandt de tre nævnte) udgør mindre end 90 pct. af boligerne, og der ingen andels- eller ejerboliger er i ejendommen, angives ejendommen som blandet. Blandede ejendomme med andels- eller ejerboliger optræder ikke i tabellen.

Kun boliger, som har eget køkken, indgår i opgørelsen.

Tabel 6.2**Antal boliger og ejendomme i 2024 fordelt på ejendomstype og antallet af boliger i ejendommen**

Antal boliger i ejendommen	Ejendomstype				
	Almenbolig	Offentligt ejet	Privat udlejning	Blandet	I alt
----- Boliger -----					
1 - 5 boliger	12.918	3.909	220.781	399	238.007
6 - 12 boliger	28.638	946	50.350	989	80.923
Mindst 13 boliger	512.877	7.368	150.446	9.737	680.428
Subtotal	554.433	12.223	421.577	11.125	999.358
----- Ejendomme -----					
1 - 5 boliger	7.345	3.047	165.091	116	175.599
6 - 12 boliger	3.223	109	6.323	118	9.773
Mindst 13 boliger	8.902	218	4.405	229	13.754
Subtotal	19.470	3.374	175.819	463	199.126

Anm.: I opgørelsen indgår kun boliger som har eget køkken. En ejendom defineres her som en almenbolig ejendom, offentligt ejet ejendom eller privat udlejningsejendom, hvis mindst 90 pct. af boligerne i ejendommen er af én af disse typer. Hvis en ejendoms mest dominerende boligtype udgør færre end 90 pct. af boligerne (blandt de tre nævnte) og der ingen andels- eller ejerboliger er i ejendommen, angives ejendommen som blandet. En ejendom er ejerlejlighedsopdelt, hvis mindst én bolig i moderejendommen har et ejerlejlighedsnummer. Ingen ejendomme i tabellen har ejerlejlighedsopdelte boliger.

Kilde: Social- og Boligstyrelsen på baggrund af boligstatistisk database og BBR.

Ejendomme med 6-12 boliger, opgøres kun i tabellen, hvis der ikke er noget erhvervsareal. Det fremgår af tabellen, at omkring 9.800 ejendomme har 6 - 12 boliger. I alt har disse ejendomme ca. 80.900 boliger. Desuden er der ca. 13.800 ejendomme som har mindst 13 boliger. Disse ejendomme har ca. 680.400 boliger i alt. Således forventes 23.500 ejendomme og 761.400 boliger at være omfattet af reglerne for tilbudspligt.

Det bemærkes, at der ikke findes registerdata, der viser, om eksempelvis et kælderrum er udlejet. Et udlejet kælderlokale kan efter omstændighederne være et erhvervsareal. Ejendomme med 6-12 boliger, der er opgjort som værende omfattet af reglerne om tilbudspligt i opgørelsen, kan på grund af manglende registerdata være undtaget fra reglerne om tilbudspligt. Opgørelsen er derfor foretaget med forbehold herfor.

Ejendomme ejet af almene boligorganisationer er dem, der har flest boliger i ejendomme med mindst 6 boliger (ca. 541.500 boliger). Dernæst kommer private udlejningsejendomme (ca. 200.800 boliger).

Som følge af, at udvalget konstaterer, at der er så få (hvis nogen) almene boliger, der sælges som andelsboliger, vurderer udvalget, at der i denne sammenhæng er tale om 11.402 relevante ejendomme med i alt 219.800 relevante boliger, der var tilbudspligtige i 2024.

6.3. Ejendomme der kan ejerlejlighedsopdeles

Som nævnt i punkt 6.2 er der ikke tilbudspligt på ejendomme, der er ejerlejlighedsopdelt, jf. lejelovens § 196, stk. 3. Udvalget har derfor undersøgt, hvor mange ejendomme der i dag er omfattet af reglerne om tilbudspligt, men som samtidig kan ejerlejlighedsopdeles og derfor undtages reglerne.

Ifølge ejerlejlighedslovens § 14 (lov nr. 908 af 18. juni 2020) kan bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, opdeles i ejerlejligheder. Et skøn over antallet af boliger, der *ikke* kan opdeles i ejerlejligheder i fremtiden, kan derfor opnås ved at opdele antallet af boliger og ejendomme, der er opført før 1967 eller i 1967 og senere, hvilket fremgår af nedenstående tabel 6.3.

Tabel 6.3

Antal boliger og ejendomme i 2024 fordelt på opførelsesår og antallet af boliger i ejendommen

Antal boliger i ejen- dommen	Opførelsesår			I alt
	Før 1967	1967 eller senere	Ukendt	
----- Boliger -----				
6 - 12 boliger	50.671	30.229	23	80.923
Mindst 13 boliger	274.060	405.053	1.315	680.428
Subtotal	324.731	435.282	1.338	761.351
----- Ejendomme -----				
6 - 12 boliger	6.282	3.488	3	9.773
Mindst 13 boliger	6.007	7.734	13	13.754
Subtotal	12.289	11.222	16	23.527

Anm.: I opgørelsen indgår kun boliger som har eget køkken. Desuden indgår kun ejendomme som er almenbolig ejendomme, offentligt ejede ejendomme, private udlejningsejendomme eller blandede ejendomme. En ejendom er ejerlejlighedsopdelt, hvis mindst én bolig i moderejendommen har et ejerlejlighedsnummer. Ingen ejendomme i tabellen har ejerlejlighedsopdelte boliger. En ejendom bestående af mindst én bygning opført i 1967 eller senere, indgår i denne kategori. Hvis en ejendom med mindst én bygning opført før 1967 og mindst én bygning med ukendt opførelsesår, placeres den i kategorien "ukendt".

Kilde: Social- og Boligstyrelsen på baggrund af boligstatistisk database og BBR.

Tabellen består af ejendomme fra tabel 6.2, som har mindst 6 boliger.

En ejendom kan bestå af flere bygninger med dertil hørende boliger. Hvis ejendommen udelukkende består af bygninger opført før 1967, vil ejendommen tælles med i kategorien "før 1967". Hvis en ejendom har mindst én bygning opført i 1967 eller senere, vil ejendommen tælles med i kategorien "1967 eller senere". Hvis ejendommen udelukkende består af bygninger med ukendt opførelsesår, vil ejendommen tælles med i kategorien "ukendt". Hvis ejendommen består af mindst én bygning opført før 1967 og mindst én bygning med ukendt opførelsesår vil ejendommen tælles med i kategorien "ukendt".

Af tabel 6.3. fremgår det, at ca. 12.300 ejendomme har boliger opført før 1967, og at disse indeholder omkring 324.700 boliger. Disse boliger forventes også i fremtiden at være omfattet af tilbudspligten. Hertil kommer 11.200 ejendomme med 436.600 boliger, som er opført i 1967 eller senere, eller hvis opførelsesår er ukendt. Disse boliger kan *muligvis* ejerlejlighedsopdeles i fremtiden, og i givet fald vil de så ikke længere være omfattet af reglerne om tilbudspligt.

6.4. Særligt om salg af almene boliger efter tilbudspligt

Som udgangspunkt gælder reglerne om tilbudspligt ved salg af en almen boligejendom. Det bemærkes dog, at reglerne om tilbudspligt ikke gælder, jf. lejelovens § 196, stk. 4, hvis ejendommen efter overdragelse er omfattet af samme lov. Tilbudspligten gælder dog uanset denne bestemmelse for almenboliger beliggende i et udsat boligområde eller boliger omfattet af en fælles udviklingsplan eller kommunal udviklingsplan.

Såfremt der er tale om salg af almene familieboliger som ejerboliger, skal Social- og Boligministeren godkende et sådant salg, jf. almenboliglovens § 75 a, stk. 1. Der findes ikke et register over ansøgte eller udstedte tilladelser til at sælge almenbolig-ejendomme med henblik på at udnytte reglerne om tilbudspligt.

I henhold til boligstatistisk database, har én bolig skiftet boligtype fra "almene boliger" til "andelsboliger" i perioden 2020-2024. Det vurderes, at dette skifte sandsynligvis skyldes usikkerhed i mærkningen af boligtyper i systemet.

Det vurderes derfor, at der *ikke* er nogen almenboligejendomme, der har skiftet status til andelsbolig siden 2020.

7. Boligomkostninger i andelsboligforeninger stiftet ved tilbudspligt

7.1. Indledning

For at belyse de økonomiske incitamenter bag stiftelsen af en traditionel andelsboligforening, er der foretaget en undersøgelse af boligomkostningerne. Undersøgelsen er foretaget som en sammenligningsanalyse, hvor boligomkostningerne i to (fiktive) identiske ældre ejendomme i Københavns Kommune sammenlignes. Den ene ejendom forbliver en privat udlejningsejendom, mens den anden ejendom omdannes til en traditionel andelsboligforening.

7.2. Lejernes betalingsevne

Nedenstående tabel 7.2 viser fordelingen af den disponible ækvivalensindkomst for personer fordelt efter boligform.

Ækvivalensindkomsten tager højde for forskelle i husstandens størrelse ved 1) at fordele indkomsten ud på alle medlemmer i husstanden, og 2) at tage højde for stordriftsfordele ved at være flere personer i en husholdning.

Personerne er fordelt på deciler, hvor 1. decil (D1) viser den største ækvivalensindkomst for de 10 pct. af beboerne, der har den laveste ækvivalensindkomst, 2. decil (D2) viser højeste ækvivalensindkomst for de næste 10 pct. af beboerne osv.

Tabel 7.2

Beboerne fordelt på boligformer og på indkomstdeciler, primo 2022

	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10 ¹⁾	Alle ¹⁾	90/10-ratio
Maksimumindkomst i decilen, 1.000 kr.												
Ejerbolig	203	244	275	303	332	363	402	455	555	928	382	2,7
Andelsbolig	134	162	190	218	244	272	303	343	406	539	262	3,0
Privat udlejning	98	139	165	185	207	232	262	301	370	571	234	3,8
Almen bolig	118	147	167	181	192	206	226	254	299	371	203	2,5
Alle	144	182	211	242	274	308	347	398	488	780	314	3,4
Forskel mellem privat og almen	-21	-9	-2	5	15	25	35	47	70	200	30	1,3

Anm.: Decilopdelingen er foretaget separat for de enkelte boligformer. Det anvendte indkomstbegreb er den ækvivalerede disponible indkomst. Der er i tabellen set bort fra beboere i offentlige boliger. 90/10-ratio måler forholdet mellem 90 pct. percentilen og 10 pct. percentilen i indkomstfordelingen

¹⁾ Da maksimumindkomsten inden for det 10. decil angiver en ekstrem indkomstværdi (en såkaldt outlier), er der for det 10. decil valgt at angive gennemsnittet. For kategorien "Alle" er der ligeledes angivet gennemsnittet.

Kilde: Social- og Boligstyrelsens beregninger på grundlag af registerdata fra Danmarks Statistiks ministerieordning.

Tabel 7.2 viser, at lejere generelt har en lavere gennemsnitsindkomst end ejere og andelshavere. Beboere i private lejeboliger har i gennemsnit en ækvivaleret disponibel indkomst på ca. 234.000 kr., mens beboere i almene lejeboliger har en disponibel ækvivalensindkomst på ca. 203.000 kr. For alle beboere er den gennemsnitlige ækvivalensindkomst ca. 314.000 kr., hvilket er ca. 34 pct. højere end indkomsten for beboere i private lejeboliger, og ca. 55 pct. højere end for beboere i almene lejeboliger.

I de laveste indkomstdeciler er der en forholdsvis lille forskel mellem indkomstniveauet for beboere i private og almene lejeboliger.

Set i forhold til de øvrige boligformer – herunder de almene boliger – har beboerne i private lejeboliger en lavere indkomst i de første 3 deciler. Det skyldes bl.a., at der er en overrepræsentation af især unge og studerende i private lejeboliger. Fra og med 4. decil er indkomsterne i almene lejeboliger lavere end i de øvrige boligformer. Til gengæld har beboerne i private lejeboliger den næsthøjeste indkomst i det 10. decil (i gennemsnit ca. 571.000 kr.). Den største indkomstspredning findes således blandt beboerne i private lejeboliger. Det kommer til udtryk ved, at forholdet mellem højeste indkomst i 9. og 1. decil (den såkaldte 90/10-ratio) er 3,8 for beboere i private lejeboliger (mod 2,7 i ejerboliger, 3,0 i andelsboliger og 2,5 i almene lejeboliger).

Beboerne i private lejeboliger har således både en forholdsvis lav gennemsnitsindkomst – især set i forhold til beboere i ejerboliger – og en relativt større indkomstspredning sammenlignet med de øvrige boligformer (på grund af den forholdsvis store andel unge og studerende).

7.3. Hvad er boligomkostninger?

Boligomkostninger målt ved "user costs" er et alment anvendt (bolig-)økonomisk begreb. Bag dette begreb ligger en økonomisk kalkule – "kan det økonomisk, samlet set, betale sig at investere og bo i andelsbolig frem for andre boligformer?".

I modsætning hertil måler boligudgiften likviditetsbelastningen ved at bo – altså "hvor mange penge skal man betale hver måned, hvis man bor i en andelsbolig frem for en lejebolig?".

Selv om en boligomkostningsberegning i dette afsnit viser, at det i strikt økonomisk forstand er en fordel at bo i en andelsbolig frem for en lejebolig, er det ikke givet, at alle vil have råd til at bo i andelsboligen, fordi boligudgiften i begyndelsen kan være højere.

For den private lejebolig er boligomkostningen (og boligudgiften) lig huslejen. I boligomkostningen for andelsboligen indgår nettorenteudgifter (andelshaveren kan få rentefradrag for egne renteudgifter, men ikke fradrag for foreningens renteudgifter), ejendommens driftsudgifter samt en eventuel værdistigning af foreningens ejendom, som reducerer boligomkostningen.

Afdrag på henholdsvis foreningens og andelshaverens gæld indgår ikke i boligomkostningen, da det betragtes som en opsparing. Til gengæld udgør eventuel friværdi i ejendommen en alternativomkostning.

En væsentlig forskel på boligomkostningen i andelsboligen sammenlignet med den private lejebolig er således, at andelshaveren får del i et afkast, som følge af sit medlemskab af andelsboligforeningen, der ejer ejendommen. Til gengæld skal andelshaveren binde kapital i andelsboligforeningen.

I analysen forudsættes ejendommens overdragelsessum ved omdannelse til en andelsboligforening at svare til ejendommens markedspris, som afhænger af ejendommens huslejeindtægter, driftsudgifter samt et afkastkrav. Overdragelsessummen antages initialt belånt med 80 pct. realkreditlån og 20 pct. banklån (optaget af den enkelte andelshaver), hvoraf de 5 pct. er et kortfristet banklån, som afvikles over tre år.

Med de antagelser, som er foretaget i analysen, kan det konkluderes, at boligomkostningen i andelsboligen initialt udgør 87 pct. af boligomkostningerne i lejeboligen faldende til 80 pct. i år 4, som følge af afviklingen af det kortfristede banklån. Efter år 30 (hvor lånene er udamortiseret) udgør boligomkostningen i andelsboligen 56 pct. af boligomkostningen i lejeboligen.

Målt på boligomkostningen – det vil sige den økonomiske belastning i strikt økonomisk forstand – er det således fordelagtigt for lejereren at deltage i stiftelsen af en andelsboligforening.

Det er klart, at hvis en lejer er kreditbegrænset, kan det betyde, at lejereren ikke har mulighed for at deltage i stiftelsen af en andelsboligforening, selv om det samlet set giver den laveste økonomiske belastning.

Boligomkostninger i andelsboligforeninger stiftet ved tilbudspligt

Boligudgiften, som måler likviditetsbelastningen ved at bo i de to boligformer i andelsboligen, er således det første år 50 pct. højere end boligudgiften i lejeboligen.

7.4. Bestemmelse af boligomkostningerne

Boligomkostninger for den private udlejningsbolig

For lejeboligen er boligomkostningen (user cost) lig huslejen, H :

$$UC^{leje} = H$$

Typisk betaler lejer ved indflytning et kapitalindskud, som ikke forrentes i lejeperioden. Både depositummet og den forudbetalte husleje kan hver for sig maksimalt udgøre 3 måneders husleje. De tabte renteindtægter (efter skat) bør principielt medregnes i boligomkostningen, men dette er, som nævnt, ikke inddraget i beregningerne. Disse omkostninger vurderes at have en relativt lille betydning.

Boligomkostninger for andelsboligen

Efter stiftelsen af andelsboligforeningen skal andelshaveren løbende betale en boligafgift til andelsboligforeningen. Beløbet skal dække foreningens udgifter til renter og afdrag på foreningens lån, samt foreningens løbende driftsudgifter (vedligeholdelse, administration, grundskyld mv.). Det forudsættes, at der i driftsudgifterne indgår tilstrækkelig med udgifter til vedligeholdelse, således at kvaliteten af ejendommen – herunder den enkelte bolig – fastholdes, hvorfor der ikke indregnes nedslidning af boligen. Endelig bemærkes, at andelsboligforeninger – i modsætning til boligejere – ikke betaler ejendomsværdiskat.

Udover boligafgiften betaler andelshaveren renter og afdrag på det banklån, som andelshaveren eventuelt har optaget til at finansiere andelsindskuddet. Andelshaveren kan få rentefradrag for egne renteudgifter, men ikke fradrag for foreningens renteudgifter.

Afdrag på henholdsvis foreningens og andelshaverens gæld indgår ikke i boligomkostningen.

Endelig er der en alternativomkostning forbundet med at have friværdis i andelsboligen, idet denne friværdis kunne være placeret i en alternativ investering, som kunne være forrentet med en markedsrente.

Andelsboligens boligomkostninger (i løbende priser) udgør dermed:

$$UC^{andels} = \underbrace{r^{real} \cdot R + D}_{\substack{1) \text{ Boligafgift minus afdrag} \\ \text{på foreningens realkreditlån}}} - \underbrace{M \cdot (p^c + (p^{udlej} - p^c))}_{\substack{2) \text{ Ejendommens} \\ \text{værdistigning}}} + \underbrace{(1 - t) \cdot r^{bank} \cdot B}_{\substack{3) \text{ Renteudgifter (efter skat)} \\ \text{på andelshavers banklån}}} + \underbrace{M^* \cdot r^{real} \cdot (1 - t)}_{\substack{4) \text{ Friværdiens alter-} \\ \text{nativ omkostning}}$$

Boligomkostninger i andelsboligforeninger stiftet ved tilbudspligt

Første led svarer til andelshavers boligafgift fratrukket afdrag på foreningens realkreditlån, hvor r^{real} er realkreditrenten, R er foreningens realkreditgæld og D er foreningens driftsudgifter.

Andet led svarer til stigningen i ejendommens markedsværdi som privat udlejningsejendom, hvor M er ejendommens markedsværdi, p^c er inflationen og p^{udlej} er prisstigningstakten for ejendommen ved uændret kvalitet. Hvis prisen på ejendommen stiger hurtigere end inflationen ($p^{udlej} > p^c$), er der en real kapitalgevinst og omvendt kapitaltab, hvis prisen på ejendommen stiger langsommere end inflationen ($p^{udlej} < p^c$). I udgangspunktet forudsættes, at prisen på ejendommen stiger i takt med inflationen ($p^{udlej} = p^c$). Det vil sige, at der ikke er reale kapitalgevinster/-tab på andelen.

Leddene afspejler et afkast, som andelshaveren – i modsætning til lejerens – får del i, som følge af sit indirekte medejerskab af ejendommen.

Selvom værdien af ejendommen følger inflationen, bidrager positiv inflation til lavere boligomkostninger (målt i løbende priser).

Tredje led svarer til andelshaverens renteudgifter (efter skat) på sit banklån, hvor t er skatteværdien af negativ kapitalindkomst, r^{bank} er bankrenten på andelshavers banklån, og B er andelshaverens bankgæld svarende til andelsindskuddet.

Fjerde og sidste led afspejler en alternativomkostning, idet friværdien i andelsboligen (M^*) alternativt kunne være forrentet med en markedsrente (efter skat) – her sat til realkreditrenten r^{real} . Friværdien er her defineret som værdien af ejendommen fratrukket foreningens og andelshaverens gæld (det vil sige $M^* = M - R - B$).

I analyserne forudsættes det, at andelsboligejendommen initialt belånes med 80 pct. realkreditlån og 20 pct. andelsindskud, som finansieres med banklån. I den forbindelse forudsættes det, at udbetalingskravet på 5 pct. af ejendommens værdi finansieres med et kortfristet banklån over 3 år, da der er tale om stiftelse af en andelsboligforening ved brug af tilbudspligten. Det betyder, at ejendommen initialt er fuldt belånt, og der er dermed initialt ingen friværdi.

Ejendommens markedspris (overdragelsessummen)

Når der stiftes en traditionel andelsboligforening, skal der fastsættes en overdragelsessum – det vil sige, den pris andelsboligforeningen skal betale for ejendommen. Efter tilbudspligtsreglerne skal lejerne have tilbud om at købe ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren har fået tilbud om fra en tredjemand. Overdrages ejendommen på frivillig basis, foreligger ikke et tilbud fra en anden køber, så de to parter forhandler sig frem til en pris. I begge tilfælde må prisen for ejendommen alt andet lige forventes at afspejle markedsprisen som privat udlejningsejendom. Er ejendommen beliggende i en kommune med huslejeregulering, vil prisen på ejendommen således afhænge af denne huslejeregulering. Huslejereguleringen begrænser udlejers mulighed for frit at fastsætte en husleje, hvorfor reguleringen – alt andet lige – fører til en lavere pris på ejendommen som udlejningsejendom.

Til at finde værdien af ejendommen kan der benyttes den afkastbaserede vurderingsmetode. Idet der forudsættes fuld udlejning, skal forrentningen af investeringen i udlejningsejendommen svare til afkastet på en alternativ investering med samme risikoprofil, det vil sige:

$$M_{t-1} \cdot r_t = H_t - D_t + (M_t - M_{t-1}),$$

hvor M_t er den inflationskorrigerede markedsværdi af ejendommen, r_t er afkastet på den alternative investering med samme risikoprofil som ejendomsinvesteringen, H_t er indtægter fra husleje og D_t er ejendommens driftsomkostninger (alle variable i periode t).

Ovenstående ligning kan omskrives til

$$M_{t-1} = (H_t - D_t) / (r_t - (p_t^{udlej} - p_t^c)).$$

hvor $(p_t^{udlej} - p_t^c)$ er den inflationskorrigerede vækst i udlejningsejendommens pris. Hvis det antages, at parametrene er faste over tid, kan ligningen omskrives til

$$M = (H - D) / (r^ak - (p^{udlej} - p^c)).$$

hvor H er huslejen, D er ejendommens driftsudgifter (antages at være identiske med andelsboligforeningens driftsudgifter), r^ak er afkastkravet til ejendomsinvesteringen. Afkastkravet defineres som afkastet på en risikofri investering (f.eks. en 10-årig statsobligation) tillagt en risikopræmie. Det sidste led $(p^{udlej} - p^c)$ er den forventede reale kapitalgevinst.

Som ejer af en udlejningsejendom har man mulighed for løbende at foretage forskellige investeringer/forbedringer af ejendommen, som giver mulighed for at hæve lejen og dermed opnå et afkast. Derudover har udlejer, når et lejemål bliver ledigt, mulighed for at gennemføre en gennemgribende forbedring af lejemålet og sætte lejen efter det lejedes værdi, jf. lejelovens § 19, stk. 2. Det vil i praksis betyde, at mulighederne for at investere i forbedringer af ejendommen i sig selv kan give anledning til en forventning om, at prisen på ejendommen stiger hurtigere end priserne generelt i samfundet. Det vil – alt andet lige – betyde en højere markedspris.

I udgangspunktet forudsættes, at prisen på ejendommen stiger i takt med inflationen, det vil sige, at $p^{udlej} = p^c$.

Det antages, at ejendommens markedspris svarer til overdragelsessummen på ejendommen. Det vil sige, at der ses bort fra, at der ved fastsættelse af overdragelsessummen kan modregnes indeståender på kontiene for henholdsvis indvendig og udvendig vedligeholdelse, lejerens deposita samt eventuelt forudbetalt husleje, idet disse beløb blot vil reducere den enkelte andelshavers behov for at lånefinansiere andelsindskuddet. Derudover er der set bort fra de forskellige etableringsomkostninger.

7.5. Analyse af boligomkostninger

De valgte forudsætninger har stor betydning for beregningerne af boligomkostningerne. Som hovedscenario er der valgt et mellem-rentescenario svarende til forholdene i forsommeren

Boligomkostninger i andelsboligforeninger stiftet ved tilbudspligt

2024. Det er herudover forudsat, at værdien af andelsboligforeningens ejendom følger inflationen. Der er taget udgangspunkt i et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag. Andre billigere lånetyper – fx lån med variabel rente eller med afdragsfrihed – kan medføre lavere likviditetsbelastning.

Ud over hovedscenariet beregnes også et lav-rentescenario og et høj-rentescenario. Videre beregnes to alternative scenarier, hvor værdien af andelsboligforeningens ejendom udvikler sig henholdsvis 1 procentpoint langsommere og 1 procentpoint hurtigere end inflationen.

I nedenstående boks 7.5 fremgår de centrale antagelser vedrørende beregningerne af boligomkostningerne.

Boks 7.5

Centrale antagelser ved beregningen af boligomkostninger

I beregningerne er der foretaget en række simplificerede antagelser. F.eks. er der for lejeboligens vedkommende set bort fra det initiale kapitalindskud (depositum og/eller forudbetalt husleje), mens der for andelsboligens vedkommende er set bort fra etableringsomkostninger i forbindelse med foreningens stiftelse (f.eks. juridisk bistand og stiftelsesomkostninger). Derudover er der i beregningerne f.eks. ikke taget forbehold for, at negativ og positiv kapitalindkomst beskattes med en forskellig sats.

Konkret benyttes følgende parameterværdier i beregningerne:

H	1.250 kr./m ²	Huslejen. Svarer til den gennemsnitlige husleje i Københavns Kommune i 2024 for byggeri opført før 1992. Forudsættes at udvikle sig takt med inflationen (p^c).
D	500 kr./m ²	Driftsudgifter i ejendommen pr m ² ved uændret kvalitet af ejendommen. Forudsættes at udvikle sig takt med inflationen (p^c).
		Driftsudgifterne er fastsat som summen af:
	90 kr./m ²	Grundskyld
	110 kr./m ²	Vandafgift, kloak, renovation, forsikringer, energi
	70 kr./m ²	Administration
	110 kr./m ²	Renholdelse
	120 kr./m ²	Vedligeholdelse
		Udgifter til grundskyld, vandafgift mv., administration og renholdelse svarer til de gennemsnitlige udgifter i 2022 til almene etageboliger i Københavns Kommune ibrugtaget før 1992, jf. SBSTs database for almene regnskaber, Regnstat. Vedligeholdelse – løbende og planlagt – er sat til 120 kr./m ² .
R^{real}	4,5 %	Rente på realkreditlån. Svarer ca. til den gennemsnitlige rente på et 30-årigt fastforrentet realkreditlån i 2023
r^{bank}	14 %	Rente på andelshavers fastforrentede 30-årige banklån med pant i andelen, og rente på det kortfristede banklån (3-årig løbetid), som optages til finansiering af det 5 pct. udbetalingskrav. Der er valgt fastforrentede lån (realkredit- og banklån) for, at andelshaver og lejer i analysen finansieringsmæssigt har den samme risiko. Dermed er forskellen i risiko mellem lejeboligen og andelsboligen isoleret til risikoen for kapitalgevinst/-tab på andelsboligen.
p^c	2 %	Inflation, svarende til Den Europæiske Centralbanks nuværende inflationsmål for euroområdet.
p^{udlej}	2 %	Årlig prisstigningstakt for ejendommen. Det vil sige, at i hovedscenariet er der ikke en real kapitalgevinst ved at eje ejendommen.
t	33,1 %	Skatteværdi af negativ kapitalindkomst i 2024.
r^{ak}	4,5 %	Afkastkravet til ejendomsinvesteringen i Københavns Kommune (f.eks. renten på en 10-årig statsobligation plus et risikotillæg). Er her sat til den lange realkreditrente r^{real} .
R	80 % af M	Det forudsættes, at 80 pct. af overdragelsessummen finansieres med et 30-årigt fastforrentet realkreditlån, som afdrages som et annuitetslån.
B	20 % af M	Det forudsættes, at 20 pct. af overdragelsessummen finansieres med et andelsindskud, som andelshaver finansierer med to fastforrentede banklån, som afdrages som et annuitetslån. De 15 pct. finansieres med et 30-årigt lån, mens 5 pct. (udbetalingskravet) finansieres med et 3-årigt lån.

Der beregnes tre rentescenarier, hvor hovedscenariet er et mellem-rentescenario, svarende til forholdende i dag.

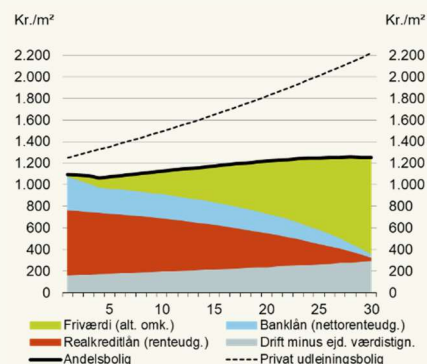
	Rentescenario		
	Lav	Mellem	Høj
Rente, banklån	7 %	14 %	21 %
Rente, realkreditlån	2½ %	4½ %	7½ %
Ejendommens afkastkrav	2½ %	4½ %	7½ %
Inflation = Prisstigningstakt for udlejningsejendom	1 %	2 %	4 %

Med de skitserede forudsætninger fås et hovedscenario, hvor ejendommens værdi beregnes til ca. 16.700 kr./m² (= (1.250 – 500) / 0,045), og som de kommende andelshavere skal finansiere med 80 pct. realkreditlån og 20 pct. banklån.

Af nedenstående figur 7.5.1 er vist de årlige boligomkostninger (kr./m² i løbende priser) i henholdsvis den private udlejningsbolig og den private udlejningsbolig, som er omdannet til en andelsbolig. For så vidt angår andelsboligen er boligomkostningerne fordelt på fire komponenter. Figur 7.5.2 viser boligomkostningerne i den omdannede andelsbolig i procent af boligomkostningerne i den private lejebolig. Dermed opnås et billede af boligomkostningerne i faste priser, da boligomkostningerne i lejeboligen følger inflationen.

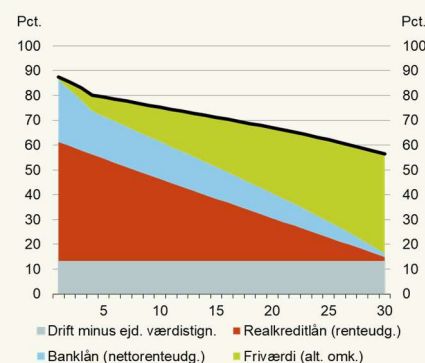
Figur 7.5.1

Boligomkostninger i den private udlejningsbolig og den omdannede andelsbolig (løbende priser)



Figur 7.5.2

Boligomkostninger i den omdannede andelsbolig (pct. af boligomkostning i lejeboligen)



Anm.: Det forudsættes, at værdien af ejendommen følger inflationen

Kilde: Social- og Boligstyrelsens beregninger

Boligomkostningerne for den private udlejningsbolig (huslejen) er det første år 1.250 kr./m² og stiger i takt med inflationen. I den omdannede andelsbolig udgør boligomkostningerne det første år 1.093 kr./m², hvilket svarer til 87 pct. af boligomkostningerne i lejeboligen. Andelsboligens boligomkostninger opdeles i fire komponenter; renteutgifter på banklånet (efter skat),

renteudgifter på realkreditlånet (hvor der ikke er skattefradrag), løbende driftsudgifter fratrasket ejendommens (nominelle) værdistigning og endelig friværdiens alternativomkostning.

Som det fremgår af figur 7.5.1 vil renteudgifterne til de to lån falde i takt med, at lånene afdrages. Til gengæld stiger alternativomkostningen forbundet med den opnåede friværdi. Driftsudgifterne fratrasket ejendommens (nominelle) værdistigning er svagt stigende over tid. Boligomkostninger ligger det første år på omkring 1.100 kr./m², og er svagt faldende de første år som følge af den hurtige tilbagebetaling af det kortfristede banklån, som finansierer udbetalingskravet på 5 pct. af overdragelsesprisen. Derefter stiger boligomkostningerne fra omkring 1.050 kr./m² i år 4 til omkring 1.250 kr./m² i år 30.

Boligomkostningerne i andelsboligen udgør det første år 87 pct. af boligomkostningerne i lejeboligen og er faldende til 80 pct. i år 4, som følge af afviklingen af det kortfristede banklån. Når realkreditlånet og banklånene er udamortiseret efter 30 år, udgør boligomkostningerne i andelsboligen 56 pct. af boligomkostningerne i lejeboligen. Efter lånenes udamortisering udgør boligomkostningerne i andelsboligen driftsudgifter minus ejendommens værdistigning plus friværdiens alternativomkostning.

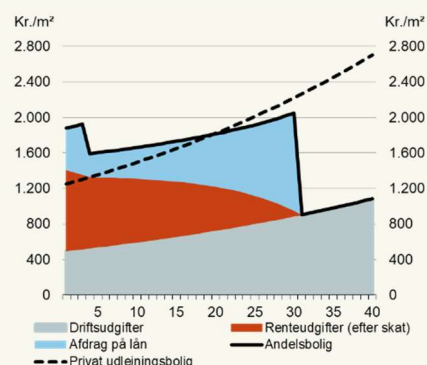
Ovenstående analyse viser, at målt på boligomkostningen – det vil sige den samlede økonomiske belastning – er det fordelagtigt for lejerens at deltage i stiftelsen af en andelsboligforening.

Det er klart, at hvis en lejer er *kreditbegrænset*, kan det betyde, at lejerens ikke har mulighed for at deltage i stiftelsen af en andelsboligforening, selvom det samlet set giver den laveste økonomiske belastning. Den problemstilling belyses kort nedenfor.

Af nedenstående figur 7.5.3 fremgår de årlige *boligudgifter* (kr./m² i løbende priser) i henholdsvis den private udlejningsbolig og den private udlejningsbolig, som er omdannet til en andelsbolig. For så vidt angår andelsboligen er boligudgifterne fordelt på tre komponenter (driftsudgifter, renteudgifter (efter skat) og afdrag. I figur 7.5.4 er vist boligudgifterne i den omdannede andelsbolig i procent af boligudgifterne (huslejen) i den private lejebolig. Det giver et billede af udviklingen i boligudgiften i faste priser.

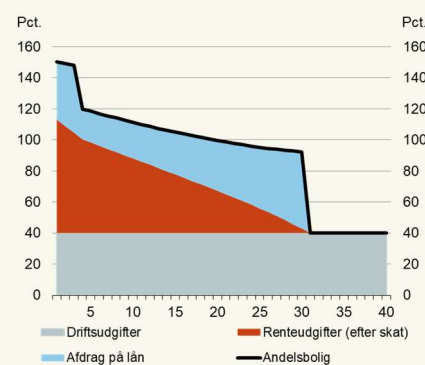
Figur 7.5.3

Boligudgifter (likviditetsbelastning) i den private udlejningsbolig og den omdannede andelsbolig (løbende priser)



Figur 7.5.4

Boligudgifter (likviditetsbelastning) i den omdannede andelsbolig (pct. af boligudgiften i lejeboligen)



Anm.: Andelshaveren kan få rentefradrag for egne renteudgifter men ikke fradrag for foreningens renteudgifter
Kilde: Social- og Boligstyrelsens beregninger

Ses der på boligudgiften det første år – som særligt er relevant, når likviditetsbelastningen belyses – ses det, at boligudgiften i andelsboligen det første år er ca. 1.900 kr./m², jf. figur 3. Det er 50 pct. højere end boligudgiften (huslejen) i den private udlejningsbolig, jf. figur 4. Den forholdsvis høje likviditetsbelastning for de enkelte beboere de første år efter stiftelsen af andelsboligforeningen, kan gøre det vanskeligt for lejerne at opnå det nødvendige flertal på mindst 60 pct. af lejerne for at stifte en andelsboligforening.

Som kommende andelshaver har man medindflydelse på den finansieringsform, som benyttes ved stiftelsen af andelsboligforeningen. For så vidt angår banklån, er det noget andelshaveren selv står for, herunder muligheden for at vælge et afdragsfrit banklån.

I 2018 blev reglerne for stiftelse af andelsboligforeninger skærpet på flere områder, herunder reglerne for finansieringen. Blandt andet blev der indført en bestemmelse om, at maksimalt 40 pct. af købesummen må finansieres med afdragsfrie lån. Bestemmelsen gælder dog alene lån, der ydes mod sikkerhed inden for 80 pct. af købesummen, mens bestemmelsen ikke regulerer finansiering uden for de 80 pct.

Vælges der afdragsfrihed på realkreditlånet svarende til 40 pct. af købesummen og et afdragsfrit banklån på de 15 pct., kan boligudgiften det første år reduceres til 1.764 kr./m². Det er dog stadig 41 pct. højere end boligudgiften (huslejen) i den private udlejningsbolig.

Det er klart, at vælges afdragsfrie lån, udskydes nogle af afdragene – og dermed likviditetsbelastningen – blot til et senere tidspunkt.

7.6. Analyse af boligomkostning ved alternative lejenniveauer

Der blev i punkt 7.5 taget udgangspunkt i en lejer med en gennemsnitlig husleje på 1.250 kr./m². I praksis kan en ejendom bebos af lejere med et vidt forskelligt huslejeniveau afhængigt af, om lejemålet har en omkostningsbestemt leje, eller om lejemålet er forbedret efter lejelovens § 19, stk. 2, og dermed har en leje fastsat efter princippet om det lejedes værdi. Det er klart, at incitamentet til at deltage i stiftelsen af en andelsboligforening i høj grad afhænger af, om man i forvejen som lejer har en forholdsvis høj eller lav husleje.

Udvalget har derudover ønsket at lave tre eksempler, som viser boligomkostninger og boligudgifter for tre forskellige lejere i samme ejendom med henholdsvis et lavt huslejeniveau (950 kr./m² svarende til 25 procents-fraktilen), et mellem huslejeniveau (1.250 kr./m² svarende til gennemsnittet) og et højt huslejeniveau (1.475 kr./m² svarende til 75 procents-fraktilen). Fraktilerne er baseret på huslejer i 2024 i private udlejningsboliger opført før 1992 i Københavns Kommune.

I disse beregninger forudsættes det, at alle tre lejere får tilbudt at overtage ejendommen på andelsbasis til en pris svarende til 25.600 kr./m² (svarende til den gennemsnitlige tekniske pris for en andelslejlighed i København by i 2023, jf. notatet "Tal til udvalget om tilbudspligt", dateret den 11. april 2024). Det betyder, at i nærværende eksempel bliver overdragelsessummen ikke bestemt inden for modellen via husleje, driftsudgifter, afkastkrav mv., men holdes i stedet fast på den gennemsnitlige pris uanset, hvilket lejeniveau der betragtes. De øvrige forudsætninger er de samme som i punkt 7.5.

Anvendelsen af 25.600 kr./m² er et forsøg på at foretage beregningerne med et estimat der, i modsætning til anvendelsen af estimatet på 16.700 kr./m² ved afsnit 7.5, tager højde for de økonomiske muligheder ved at omdanne private lejemål med lejelovens § 19, stk. 2, så det lejedes værdi kan anvendes til bestemmelse af den maksimale husleje frem for omkostningsbestemt husleje.

Da valuarer også tager højde for lejepotentialet (valuarbekendtgørelsen § 8 stk. 3), må det anses inkluderet i den tekniske kvadratmeterpris på 25.600 kr./m² for andelsboliger i København i 2023.¹ Det må dog formodes, at de faktiske kvadratmeterpriser for handlede private udlejningsejendomme - og dermed også overtagelsesværdierne ved tilbudspligtige ejendomme - i praksis vil være højere der, hvor der allerede måtte være foretaget omdannelser med lejelovens § 19, stk. 2 til forskel for valuarvurderede andelsboligforeninger, hvor sådanne omdannelser ikke er påbegyndt.²

¹ Jf. Danmarks Statistik tabel EJEN99 anvendes valuarvurdering ved ca. 90 pct. af alle handlede boliger i København.

² I praksis får det som oftest den betydning, at lejere beboende i § 19, stk. 2-moderniserede lejligheder kommer til at betale et moderniseringsstillæg til andelsboligafgiften - typisk for en given periode. Beregningerne her er foretaget på baggrund af ensartede boligudgifter- og omkostninger efter andelsboligstiftelse, hvorfor betydningen af sådanne moderniseringsstillæg ikke er analyseret.

Boligomkostninger i andelsboligforeninger stiftet ved tilbudspligt

Udvalget har ikke kendskab til anvendelige handelsprisdata, der alene baserer sig på relevante tilbudspligtige udlejningsejendomme, hvorfor det er fundet rimeligt at anvende 25.600 kr./m², med det forbehold, at faktiske handelspriser formentlig er højere.

Som støtte hertil kan det nævnes, at Andersen (2023: s. 16)³ fandt, at kvadratmeterpriserne for ældre private udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder var 25.100 kr./m² i 2019. Korrigeres dette tal med den generelle ejendomsprisudvikling støtter det op om, at kvadratmeterpriserne for de relevante ejendomme i dag reelt må være højere end de anvendte 25.600 kr./m².

7.6.1. Boligomkostninger (user cost)

I figur 7.6.1.1 er vist de årlige boligomkostninger (kr./m² i løbende priser) i henholdsvis de tre private udlejningsboliger og boligerne omdannet til andelsbolig (efter omdannelsen vil alle tre boliger have den samme boligomkostning). Det bemærkes, at der i praksis typisk vil blive tilføjet moderniseringstillæg til de andelsboliger, der har gennemgået en modernisering, da de var lejeboliger.

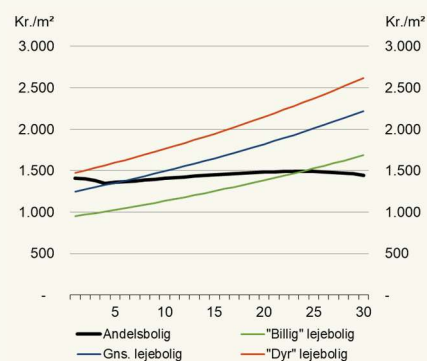
Boligomkostningerne i de private udlejningsboliger (=huslejen) er det første år henholdsvis 950 kr./m², 1.250 kr./m² og 1.475 kr./m², og denne stiger derefter i takt med inflationen. Som andelsbolig udgør boligomkostningerne det første år 1.400 kr./m².

Figur 2 viser boligomkostningerne i de tre lejeboliger opgjort som procent af boligomkostningen, hvis boligerne omdannes til andelsbolig. Kun den dyre lejebolig med en initial husleje på 1.475 kr./m² vil fra start af opleve et fald i boligomkostningen (fra 1.475 kr./m² til ca. 1.400 kr./m²). Den gennemsnitlige lejebolig med en husleje på 1.250 kr./m² vil fra år 6 opleve, at boligomkostningen i boligen er lavere som andelsbolig end som lejebolig. I den billige lejebolig vil det først ske fra år 24.

³ Andersen, M. L. (2023): "Andelsboliger i København: Regulering, prisudvikling og rolle på boligmarkedet". Finans/Invest. Nr. 3, maj, 2023.

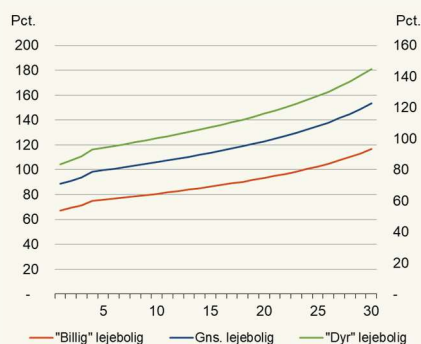
Figur 7.6.1.1

Boligomkostninger i hhv. de private udlejningsboliger ("billig", "gennemsnitlig" og "dyr") og i den omdannede andelsbolig (løbende priser)



Figur 7.6.1.2

Boligomkostninger i de private udlejningsboliger ("billig", "gennemsnitlig" og "dyr"). Pct. af boligomkostningen i den omdannede andelsbolig



Kilde: Beregninger udført af Social- og Boligstyrelsen

7.6.2. Boligudgifter

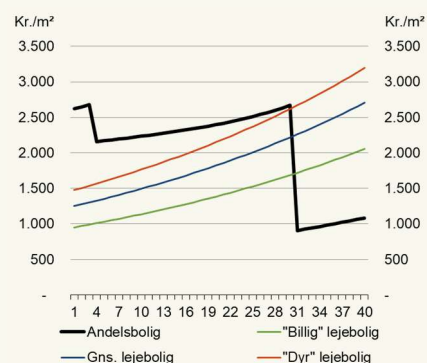
Boligomkostningerne måler, hvilken boligform (f.eks. andelsbolig eller lejebolig) det – i strikt økonomisk forstand – bedst kan betale sig at bo. Det er imidlertid ikke alle, som kan vælge bolig ud fra boligomkostninger, da boligudgiften (dvs. likviditetsbelastningen) i begyndelsen kan være høj. I det følgende belyses derfor boligudgiften i de tre boliger, henholdsvis som privat lejebolig og andelsbolig, hvilket dog ikke fremgår af figur 7.6.1.1.

I figur 7.6.2.1 er vist de årlige boligudgifter (kr./m² i løbende priser) i henholdsvis de tre private udlejningsboliger og boligerne omdannet til andelsbolig (efter omdannelsen vil alle tre boliger have den samme boligudgift). Figuren viser, at boligudgiften i de tre lejeboliger det første år efter omdannelsen til andelsbolig stiger fra mellem 950 og 1.475 kr./m² til ca. 2.600 kr./m². Det vil sige omkring mellem en fordobling og en tredobling af boligudgiften det første år - afhængigt af det initiale huslejeniveau i lejeboligen.

Figur 7.6.2.2 viser boligudgifterne i de tre lejeboliger opgjort som procent af boligudgiften, hvis boligerne omdannes til andelsbolig. Figuren viser, at det først er efter 30 år – når lånene er udamortiseret, og finansieringsudgifterne bortfalder – at boligudgiften i boligerne bliver lavere som andelsbolig i forhold til privat lejebolig.

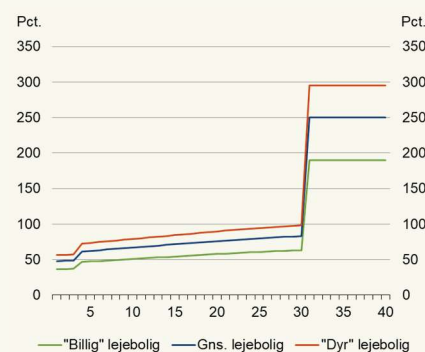
Figur 7.6.2.1

Boligudgifter i hhv. de private udlejningsboliger ("billig", "gennemsnitlig" og "dyr") og i den omdannede andelsbolig (løbende priser)



Figur 7.6.2.2

Boligudgifter i de private udlejningsboliger ("billig", "gennemsnitlig" og "dyr"). Pct. af boligudgiften i den omdannede andelsbolig



Anm.: Se notatet "Boligomkostninger i andelsboligforeninger stiftet ved tilbudspligten" (dateret 15. maj 2024) for en beskrivelse af den anvendte metode.

Kilde: Social- og Boligstyrelsens beregninger

7.7. Analyse af boligomkostning ved et alternativt renteniveau

I punkt 7.5 og 7.6 er der taget udgangspunkt i et renteniveau på 14 % på banklån og 4,5 % på realkreditbelåning.

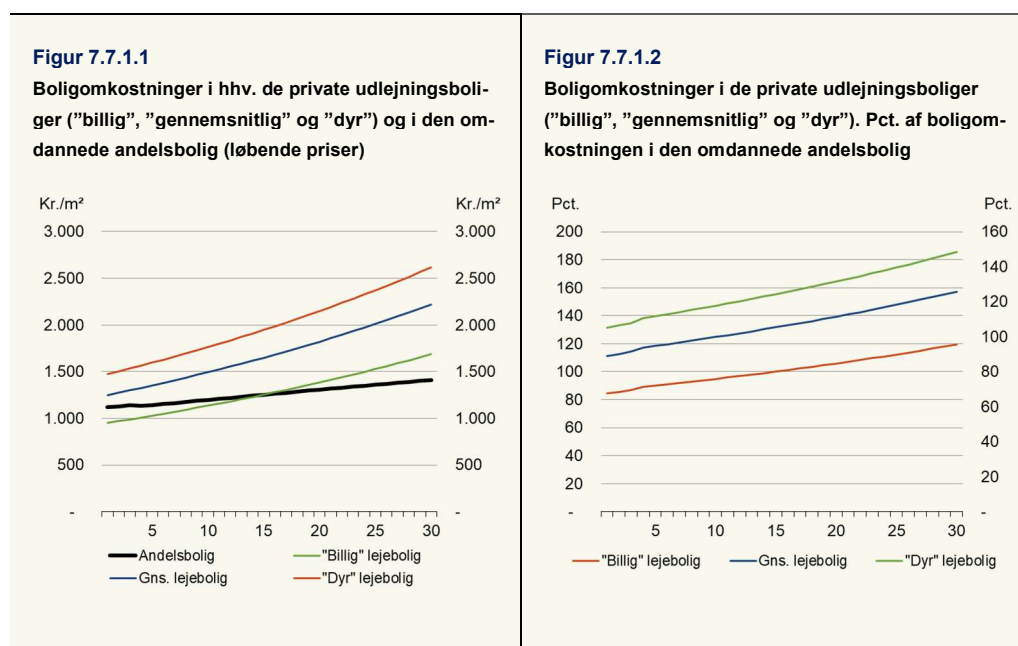
I disse beregninger forudsættes det, at alle tre lejere får tilbudt at overtage ejendommen på andelsbasis til en pris svarende til 25.600 kr./m² (svarende til den gennemsnitlige tekniske pris for en andelslejlighed i København by i 2023, jf. notatet "Tal til udvalget om tilbudspligt", dateret den 11. april 2024), samtidig med at der anvendes en rente på banklån på 5,5 %. Ligesom ved beregningerne i punkt 7.6 er overdragelsessummen ikke bestemt inden for modellen via husleje, driftsudgifter, afkastkrav mv., men holdes i stedet fast på den gennemsnitlige pris uanset, hvilket lejeniveau der betragtes. De øvrige forudsætninger er de samme som i punkt 7.5.

7.7.1. Boligomkostninger (user cost)

I figur 7.7.1.1. er vist de årlige boligomkostninger (kr./m² i løbende priser) i henholdsvis de tre private udlejningsboliger og boligerne omdannet til andelsbolig (efter omdannelsen vil alle tre boliger have den samme boligomkostning).

Boligomkostningerne i de private udlejningsboliger (=huslejen) er det første år henholdsvis 950 kr./m², 1.250 kr./m² og 1.475 kr./m², og denne stiger derefter i takt med inflationen. Som andelsbolig udgør boligomkostningerne det første år 1.122 kr./m².

Figur 7.2.1.2 viser boligomkostningerne i de tre lejeboliger opgjort som procent af boligomkostningen, hvis boligerne omdannes til andelsbolig. De to lejeboliger med et højt huslejeniveau (1.475 kr./m²) og mellem huslejeniveau (1.250 kr./m²) vil fra start af opleve et fald i boligomkostningen (til ca. 1.122 kr./m²). Den billige lejebolig med en husleje på 950/m² vil først fra år 15 opleve, at boligomkostningen i boligen er lavere som andelsbolig end som lejebolig.



Anm.: Se notatet "Boligomkostninger i andelsboligforeninger stiftet ved tilbudspligten" (dateret 15. maj 2024) for en beskrivelse af den anvendte metode.

Kilde: Social- og Boligstyrelsens beregninger

7.7.2. Boligudgifter

Boligomkostningerne måler hvilken boligform (f.eks. andelsbolig eller lejebolig) det – i strikt økonomisk forstand – bedst kan betale sig at bo. Det er imidlertid ikke alle, som kan vælge bolig ud fra boligomkostninger, da boligudgiften (dvs. likviditetsbelastningen) i begyndelsen kan være høj. I det følgende belyses derfor boligudgiften i de tre boliger, henholdsvis som privat lejebolig og andelsbolig.

I figur 7.7.2.1 er vist de årlige boligudgifter (kr./m² i løbende priser) i henholdsvis de tre private udlejningsboliger og boligerne omdannet til andelsbolig (efter omdannelsen vil alle tre boliger have den samme boligudgift). Figuren viser, at boligudgiften i de tre lejeboliger det første år efter omdannelsen til andelsbolig stiger fra mellem 950 og 1.475 kr./m² til ca. 2.400

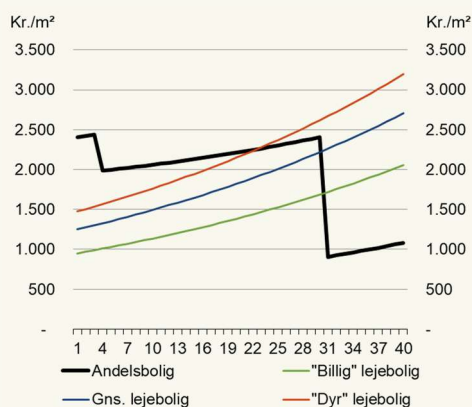
Boligomkostninger i andelsboligforeninger stiftet ved tilbudspligt

kr./m². Det vil sige en stigning i boligudgiften det første år på mellem 63 pct. og 153 pct. - afhængigt af det initiale huslejeniveau i lejeboligen.

Figur 7.7.2.2 viser boligudgifterne i de tre lejeboliger opgjort som procent af boligudgiften, hvis boligerne omdannes til andelsbolig. Figuren viser, at boligudgiften i den dyre lejebolig efter 23 år vil blive lavere som andelsbolig end som privat lejebolig. For de to lejeboliger med henholdsvis et mellem huslejeniveau og et lavt huslejeniveau vil det først ske efter 30 år – når lånene er udamortiseret, og finansieringsudgifterne bortfalder.

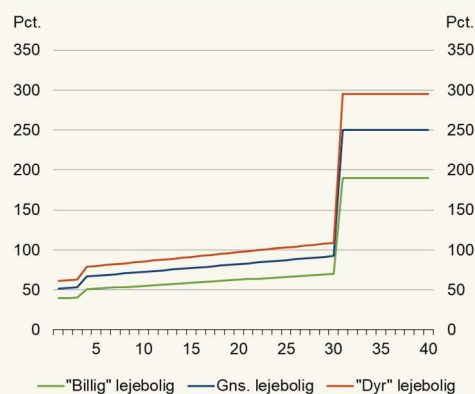
Figur 7.7.2.1

Boligudgifter i hhv. de private udlejningsboliger ("billig", "gennemsnitlig" og "dyr") og i den omdannede andelsbolig (løbende priser)



Figur 7.2.2.2

Boligudgifter i de private udlejningsboliger ("billig", "gennemsnitlig" og "dyr"). Pct. af boligudgiften i den omdannede andelsbolig



Anm.: Se notatet "Boligomkostninger i andelsboligforeninger stiftet ved tilbudspligten" (dateret 15. maj 2024) for en beskrivelse af den anvendte metode.

Kilde: Social- og Boligstyrelsens beregninger

Der er endvidere udarbejdet alternativanalyser, hvor der er ændret på inflationen og renteniveauerne. Analyserne er bilagt som bilag 9.

7.8. Udvalgets bemærkninger til boligudgifterne

De illustrative beregninger af boligomkostninger og boligudgifter for lejere og potentielle andelshavere har givet relevant indsigt i de økonomiske overvejelser, som lejere står overfor når de via tilbudspligtsreglerne tilbydes at overtage ejendommen de bor i med henblik på dannelsen af en andelsboligforening.

Boligomkostningerne beskriver den reelle økonomiske belastning ved en given boligform, når alle økonomiske konsekvenser som følge af boligformen tages i betragtning – herunder løbende udgifter, kapitalomkostninger, pengebindinger og kapitalgevinster. Teoretisk set burde boligomkostninger være styrende for de økonomisk mest rationelle beslutninger.

En udfordring med begrebet *boligomkostning* er, at det ikke tager hensyn til den likviditetsmæssige påvirkning ved en given boligform. Såfremt likviditet i praksis er en begrænsende faktor for boligtageren, kan det stå i vejen for, at de økonomisk mest rationelle beslutninger vælges – dvs. de valg der giver de laveste boligomkostninger.

Analyserne i dette kapitel har taget udgangspunkt i tre forskellige niveauer af husleje, og rente for andelsboliglån, for at afspejle situationen i mange private udlejningsejendomme opført før 1992. Her er det ikke usædvanligt, at der kan observeres meget forskellige huslejeniveauer for lejemål af samme størrelse i samme ejendomme, såfremt nogle lejemål er blevet gennemgribende forbedret, jf. lejelovens §19, stk. 2. Ved sådanne lejemål må den maksimale husleje bestemmes som *det lejeledes værdi* på baggrund af lejelovens kapitel 4, mens lejemål som ikke er gennemgribende forbedret, i udgangspunktet skal følge bestemmelserne om *omkostningsbestemt husleje* jf. kapitel 3.

Når en lejer skal vurdere, hvorvidt tilslutning til dannelsen af en andelsboligforening ønskes, så må lejerens eksisterende husleje tænkes at have betydning. Desto lavere husleje desto mindre incitament til at arbejde for dannelsen af en andelsboligforening.

Som figur 7.7.1.1 viser, så er det, set i forhold til niveauet af boligomkostninger for lejere med en gennemsnitlig og dyr husleje, allerede fordelagtigt fra første år og i al fremtid, at der dannes en andelsboligforening. For lejere med en lav husleje bliver det fordelagtigt fra år 15 og frem. Det bemærkes, at der i praksis kan tillægges moderniseringstillæg til de andelsboliger, der har gennemgået en modernisering, da de var lejeboliger. Det bemærkes samtidig, at de lejere har haft en relativ større husleje end andre lejere, har haft et mindre rådighedsbeløb, som de kunne anvende til opsparing, eksempelvis andelsboligindskud.

Det skal pointeres, at beregningerne tager udgangspunkt i et konservativt estimat for prisudviklingen på ejendomme på 2 pct. svarende til det generelle inflationsmål. Det er konservativt set i en historisk kontekst da ejendomspriserne er steget noget mere end 2 pct. - særligt i København, hvor mange af de tilbudspligtige ejendomme ligger.

Da forventede kapitalgevinster fratrækkes i beregningen af boligomkostninger for andelsboliger betyder det, at boligomkostningerne i praksis bliver noget lavere, hvis ejendomspriserne i højere grad følger den historiske udvikling frem for inflationsmålet på 2 pct. I givet fald vil det gøre det endnu mere fordelagtigt for lejere med gennemsnitlige og dyre huslejer, hvis der stiftes andelsboligforening. Det ville også betyde, at andelsboligformen vil blive fordelagtig for lejere med lav husleje endnu hurtigere end de førnævnte 15 år.

Med det udgangspunkt kan det undre, at der ikke opnås flertal til stiftelse af andelsboligforeninger i flere tilbudspligtssager, end det er tilfældet. En nærliggende forklaring kan findes i ændringen i lejernes boligudgifter, såfremt deres boliger omdannes til andelsboliger. Med de gældende finansieringsregler for andelsboliger ses det af figur 7.7.2.2, at boligudgiften stiger med

Boligomkostninger i andelsboligforeninger stiftet ved tilbudspligt

63 til 153 pct. det første år afhængigt af det initiale huslejeniveau i lejeboligen. Det ses også, at det først er efter 23-30 år, når de 30-årige lån nærmer sig at være udbetalt, at boligudgiften i andelsboligen vil være lavere end boligudgifterne i lejeboligerne.

Så selvom beregningerne af boligomkostninger tilsiger, at det måtte være økonomisk fordelagtigt for lejerne at takke ja til at stifte en andelsboligforening, så påvirkes lejernes lyst til accept formentligt af et stærkt øget likviditetspres. I den forbindelse bemærkes det, at private lejeres disponible gennemsnitsindkomst er lavere end gennemsnitsdanskere og andelshavere. Betaler lejerne en høj leje i forvejen, så påvirkes muligheden for opsparing af formue ligeledes. Det højere likviditetspres kan betyde, at lejerne ikke har råd til at betale de løbende udgifter ved boligen som værende andelsbolig, upåagt af, om de gerne ville betale mere på kort sigt, mod forventningen om, at de samlet set på sigt ville tjene på at overtage deres lejebolig som andelsbolig. Der kan dog også være lejere som ikke ønsker at anvende en større andel af deres aktuelle disponible indkomst på bolig, trods udsigten til lavere samlede boligomkostninger over tid.

Der kan være andre årsager til, at der ikke stiftes flere andelsboligforeninger, som udvalget ikke har belyst.

Anders Svendsen bemærker, at boligernes pris og de potentielle andelshaveres betalingsevne dog må anses som helt afgørende for spørgsmålet om lejerne stifter en andelsboligforening eller ej, og at eventuelle "andre årsager" alene kan have meget begrænset betydning.

8. Spørgeskemaundersøgelse vedrørende omkostninger til gennemførelse af tilbudspligten

8.1. Indledning

Udvalget valgte at gennemføre en spørgeskemaundersøgelse, der skulle bidrage til at belyse, i hvor mange tilbudspligtige handler, lejerne vælger at acceptere tilbud og stifte en andelsboligforening, samt at belyse hvor store omkostninger tilbudspligten har for henholdsvis sælger og tredjepartskøber. I det følgende gennemgås resultaterne fra den gennemførte spørgeskemaundersøgelse vedrørende omkostningerne til gennemførelse af tilbudspligten.

Undersøgelsen består alene af et fåtal respondenter, og udvalget er vidende om, at den statistiske værdi af undersøgelsen derfor er begrænset. Udvalget er dog fortsat af den vurdering, at undersøgelsen kan bruges til at give en indikation af niveauet for udlejers udgifter forbundet med gennemførelse af tilbudspligten, og at svarene underbygger, at det kun er i meget få tilfælde, at tilbudspligten bliver udnyttet af lejere. Dette understøttes af, at der de seneste år kun er etableret få andelsboliger.

8.2. Formål og baggrund

Af kommissoriet fremgår det blandt andet, at *"I dag bruges der store ressourcer fra udlejers side på at gennemføre en tilbudspligt, som i den form, den ligger i dag, sjældent resulterer i nye andelsboligforeninger."*

Til brug for udvalgets arbejde ønskede udvalget at få et overblik over, 1) hvor mange handler der er blevet gennemført over de sidste 5 år, som har været omfattet af reglerne om tilbudspligt, 2) hvor mange af disse handler, der har resulteret i, at lejerne har overtaget ejendommen, og 3) hvor mange yderligere ressourcer udlejer har måttet afholde, som følge af overholdelsen af tilbudspligten.

For at fremskaffe oplysninger om antallet af handler, der har været omfattet af reglerne de sidste 5 år, og hvor mange af disse handler, der har resulteret i, at lejerne har overtaget ejendommen, har ministeriet på vegne af udvalget taget kontakt til Tinglysningssretten. Ved anmeldelse af et skøde til tinglysning for en ejendom, der er omfattet af tilbudspligtsreglerne, skal der afgives særskilt erklæring om, at tilbudspligtsreglerne finder anvendelse, og at lejerne ikke har accepteret tilbuddet. En oversigt over disse ejendomme ville give et ret præcist udtryk for, i hvor mange tilfælde tilbudspligten er overholdt, uden at ejendommen er overdraget til en af lejerne stiftet andelsboligforening. Tinglysningssretten har oplyst, at Tinglysningssretten ikke selv

Spørgeskemaundersøgelse vedrørende omkostninger til gennemførelse af tilbudspligten

indsamler oplysninger om afgivelse af denne type erklæring til statistiske formål, og Tinglysningsretten har derfor ikke mulighed for at lave et simpelt udtræk heraf.

Tinglysningsretten har derimod oplyst, at det er muligt at få materialet ved udtræk fra Tinglysningsrettens leverandør, hvilket ville koste knap 15.000 kr. Boligministeriet har meddelt, at der ikke er afsat midler til indhentelse af disse oplysninger.

Udvalget finder det utilfredsstillende, at der ikke er afsat midler til indhentelse af sådanne centrale og væsentlige oplysninger.

Som følge heraf har udvalget forsøgt at fremskaffe lignende oplysninger ved gennemførelse af en spørgeskemaundersøgelse.

Ved undersøgelsen har udvalget samtidig forsøgt at fremskaffe oplysninger om, hvor store ressourcer, der reelt anvendes på at gennemføre tilbudspligten fra udlejers side. Dette er oplysninger, der alene kan fremskaffes ved en spørgeskemaundersøgelse henvendt til aktørerne og deres repræsentanter, idet disse oplysninger ikke registreres i nogle offentlige registre.

Der er gennemført én samlet spørgeskemaundersøgelse til belysning af samtlige spørgsmål.

Spørgeskemaundersøgelsen er fremsendt pr. e-mail til informanterne, idet det ikke var muligt for ministeriet at gennemføre undersøgelsen via et survey-program.

8.3. Datagrundlag

Udvalget har selektivt udvalgt 57 informanter. Informanterne er en række af Danmarks største advokathuse, samt mindre advokathuse, som efter udvalgets vidende arbejder med netop fast ejendom og lejeretlige forhold, en række af Danmarks største ejendomsbesiddere, flere større erhvervsejendomsrådgivere, samt en række større administrationshuse.

I alt er 16 informanter vendt tilbage, hvoraf 10 informanter har udfyldt spørgeskemaet. Undersøgelsen baserer sig på besvarelsen fremsendt fra de 10 informanter. De seks informanter, der ikke har udfyldt spørgeskemaerne, har begrundet dette med henholdsvis (for tre informanternes vedkommende), at de ikke ønsker at deltage, da de ikke har rådgivet eller deltaget i transaktioner, der har involveret tilbudspligtige ejendomme de sidste 3 år, eller (for de sidste tre informanternes vedkommende), at de af andre årsager ikke ønsker eller kan deltage.

De 10 informanter, der har besvaret spørgeskemaundersøgelsen, har i alt rådgivet i 130 aktivhandler og 44 aktie-/anpartshandler. En informant har indberettet om 110 handler – 2/3 af handlerne, hvilket gør undersøgelsen og tallene mere usikre.

Udvalget er vidende om, at datagrundlaget ikke er stort, samt at informanterne er selektivt udvalgt, hvorfor resultatet alene kan anses for at være indikativ og ikke fuldt statistisk troværdigt. Udvalget lægger til grund, at undersøgelsen giver et indtryk af et vist omkostningsniveau, men at dette varierer og afhænger af bl.a. ejendommens størrelse og handlens og rådgivningens karakter.

Det bemærkes for en god ordens skyld, at spørgeskemaundersøgelsen alene er designet til at være indikativ, og at de indkomne resultater ikke lægges til grund for en større statistisk gennemgang eller analyse. Resultaterne anvendes alene af udvalget til at få en indikation af omfanget af handler, omfanget af ejendomme, der overtages på andelsbasis samt ressourceforbruget ved iagttagelse af tilbudspligten.

8.4. Resultat

Hovedresultaterne kan aflæses af nedenstående tabel 8.4.

Tabel 8.4.
Spørgeskemaundersøgelse

	Antal besvarelser	Antal handler	Mindste omkostning	Maksimal- omkostning	Gennemsnits- omkostning
Aktivhandel	10	130			
Advokat- Omkostnin- ger	8	125	25.000 kr.	320.000 kr.	77.080 kr.
Administrator	3	11	25.000 kr.	50.000 kr.	30.682 kr.
Datarum	1	6	-	-	25.000 kr.
Aktiehandel	10	44			
Advokat- Omkostnin- ger	6	44	32.500 kr.	320.000 kr.	126.818 kr.
Administrator	1	1	-	-	50.000 kr.
Datarum	1	1	-	-	25.000kr.
Syn & skøn – Valuar	3	7	15.000 kr.	50.000 kr.	24.643 kr.
Syn & skøn – advokat	3	30	40.000 kr.	75.000 kr.	60. 859 kr.

Kilde: Spørgeskemaundersøgelse foråret 2024-efteråret 2024, Social- og Boligministeriet. Ud af 57 informanter modtog ministeriet svar fra 16 informanter med i alt 10 udfyldte spørgeskemaer. Datagrundlaget er så begrænset, at tallene alene kan anses som indikativ.

Anm.: Grundet forskellige måder at opgøre udgifterne på blandt respondenterne, gøres der opmærksom på, at de forskellige udgiftstyper ikke bør sammenlægges med henblik på indikationer af det samlede udgiftsniveau. Som det ses, varierer antallet af respondenterne der har svaret til de enkelte udgiftstyper, hvorfor nogle må antages at have inddraget sådanne eventuelle udgifter i andre poster.

Spørgeskemaundersøgelsens resultat viser, at der alene i meget få handler sker en overdragelse til lejerne på andelsbasis. Ud af de 130 aktivhandler, som informanterne har været rådgiver på i løbet af de sidste 5 år, har der alene været accept fra lejerne i to handler (svarende til 1,5 % af handlerne). Ud af de 44 aktie-/anpartshandler, som informanterne har været rådgiver på i løbet af de sidste 5 år, blev ingen overtaget af lejerne på andelsbasis.

Spørgeskemaundersøgelse vedrørende omkostninger til gennemførelse af tilbudspligten

Dette betyder, at ud af de i alt 174 tilbudspligtige handler, som informanterne var rådgiver på, overtog lejerne alene ejendommen i to handler (svarende til i alt 1,15 % af handlerne).

Det skal bemærkes, at én respondent har stået for tilbagemeldingen vedrørende i alt 110 handler. Ved denne respondents handler er der ikke accepteret nogen tilbudspligt. Uden denne respondents svar havde acceptraten således været ca. 3 pct., hvilket forklarer noget om, hvor statistisk skrøbeligt et grundlag som analysen baserer sig på.

Udvalget har ved undersøgelsen fået indikationer om, at omkostningerne til advokatbistand i forbindelse med gennemførelse af en tilbudspligt ligger mellem 25.000 kr. og 320.000 kr. pr. handel. Udvalget kan derfor konkludere at gennemførelse af tilbudspligt er forbundet med omkostninger, hvis størrelse kan variere afhængig af en række faktorer.

9. Mulige modeller for justering af tilbudspligten

9.1. Indledning

Ifølge den politiske aftale af 15. maj 2023 om nedsættelse af udvalg til at analysere tilbudspligten, skal udvalget komme med en analyse af, hvordan en mindre bureaukratisk, mindre omkostningstung og smidig tilbudspligt kan tilsikres. Udvalget skal dermed komme med eventuelle anbefalinger om, hvordan lejeloven kan ændres.

Af kommissoriet fremgår det endvidere, at der anvendes store ressourcer fra udlejers side til at gennemføre en tilbudspligt, i den form som den er i dag, og at tilbudspligten sjældent resulterer i nye andelsboligforeninger, hvorfor anbefalingerne fra udvalget skal sikre en billigere gennemførelse af tilbudspligten.

Udvalget har drøftet, at tilbudspligtsprocessen på flere punkter kan effektiviseres, smidiggøres og gøres administrativt lettere. Da udvalget lægger til grund, at der er et politisk ønske om at bevare muligheden for lejerne for at overtage ejendommen på andelsbasis, har udvalget endvidere drøftet forslag til at sikre mulighederne herfor. Udvalget har gennemgået lejelovens bestemmelser om tilbudspligt (lejelovens kapitel 24) kronologisk, og har ved behandlingen af hver enkelt bestemmelse vurderet, om der skal indstilles modeller til ændring af den enkelte bestemmelse. Udvalget har i den forbindelse stillet forslag til 15 modeller til mulige ændring af lejeloven. Udvalgets forslag er fordelt på de nuværende bestemmelser i lejeloven, og udvalget har i den forbindelse diskuteret og undersøgt nedenstående forslag, der dog ikke alle støttes af hele udvalget:

- Til "tilbudspligtens anvendelsesområde", jf. lejelovens § 196, har udvalget undersøgt og udarbejdet forslag om:
 - en ensretning af antallet af beboelseslejligheder for at tilbudspligten udløses, jf. punkt 9.2.1.,
 - en ændring af reglerne for om tilbudspligt udløses ved udmatrikulering og udstykning, jf. punkt 9.2.2 og
 - en ændring, såfremt der sker udlejning, inden der er opnået byggetilladelse, jf. punkt 9.2.3.
- Til "øvrige rettigheder", jf. lejelovens § 197, har udvalget ikke stillet forslag til ændringer.
- Til "aktivering af tilbudspligt", jf. lejelovens § 198, har udvalget undersøgt og udarbejdet forslag om:

Mulige modeller for justering af tilbudspligten

- en ændring af reglerne om, hvorvidt overdragelse af selskabsandele udløser tilbudspligt, jf. punkt 9.3.1.,
 - en ændring af, hvornår successiv overdragelse af selskabsandele udløser tilbudspligt, jf. punkt 9.3.2.,
 - en ændring af reglerne om tilbudspligt ved salg af aktier/anparten i holdingstruktur, jf. punkt 9.3.3.,
 - en indførelse af, at tilbudspligt kan udløses som følge af aktieudvidelser mv., jf. punkt 9.3.4, og
 - en udvidelse af undtagelsesbestemmelserne, jf. punkt 9.3.5.
- Til "opfyldelse af tilbudspligt", jf. lejelovens § 199, har udvalget undersøgt og udarbejdet forslag om:
- En præcisering af, at tilbuddet skal afgives overfor lejere og ikke fremlejer, jf. punkt 9.4.1,
 - en indførelse af en totrinsmodel for acceptfristen, jf. punkt 9.4.2,
 - en model for hurtigere gennemførelse af syn og skøn ved retterne, jf. punkt 9.4.3.,
 - en ændring af reglerne for syn og skøn ved overdragelse af et ejendoms-selskab, der alene ejer den tilbudspligtige ejendom, jf. punkt 9.4.4.,
 - implementering af en minimumsliste for de oplysninger, som udlejer skal udlevere til lejer i forbindelse med tilbudspligten, jf. punkt 9.4.5.-9.4.6. og
 - en mulighed for at tilbyde ejendommen til lejerne, uden at lejer har et aktuelt tilbud fra tredjemand, jf. punkt 9.4.7.
- Til "tinglysning", jf. lejelovens § 200, og "fravigelighed", jf. lejelovens § 201, har udvalget ikke stillet forslag til ændringer.

Derudover har udvalget stillet forslag til indførelsen af en ny hjemmel, der omfatter retsvirkningen af, at en udlejer ikke gennemfører tilbudspligten, jf. punkt 9.5.

Nogle af forslagene vil indebære en udvidelse af anvendelsesområdet for reglerne om tilbudspligt. Udvalget har ikke undersøgt, om dette vil rejse særlige spørgsmål vedrørende ekspropriation.

9.2. Tilbudspligtens anvendelsesområde (lejelovens § 196)

9.2.1. Ensretning af antallet af beboelseslejemål

Beskrivelse af initiativet/lovændringen

Initiativet indebærer, at bestemmelsen i lejelovens § 196, stk. 2, ændres således, at der sker ensretning for, på hvilke ejendomme reglerne om tilbudspligt finder anvendelse, underordnet om ejendommen udelukkende anvendes til beboelse eller ej.

Baggrunden for initiativet er et ønske om at gøre det lettere at bestemme, om en ejendom er omfattet af reglerne om tilbudspligt eller ej.

Nugældende regler

Som det fremgår af den nuværende bestemmelse i lejelovens § 196, stk. 2, finder reglerne om tilbudspligt anvendelse for overdragelse af ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst seks beboelseslejligheder. Derudover finder reglerne også anvendelse på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.

Reglerne medfører derfor, at såfremt en ejendom er såkaldt "blandet ejendom", der anvendes til både erhvervs- og boligformål, skal ejendommen bestå af mindst 13 beboelseslejligheder.

Den nærmere definition af "erhvervsenhed" kan give anledning til tvivl, om reglerne finder anvendelse.

Ovenstående har især været relevant for de ejendomme, der består af mellem 6 og 12 boligenheder, og derfor er omfattet af tilbudspligtsreglerne, såfremt ejendommen ikke anvendes til erhvervsformål. Herunder har der været sager om, hvorvidt en udlejer i den situation kan undgå tilbudspligtsreglerne ved at udleje et kælderrum eller en garage (erhvervslejemål) eller selv anvende det, idet ejendommen herefter var omfattet af lejelovens § 196, stk. 2, 2. pkt.

Optællingen af enhederne og kategoriseringen heraf kan derfor skabe forvirring og uklarheder.

Bestemmelsen blev indført i 1975, og det fremgår ikke af bestemmelsens forarbejder, hvad der ønskes opnået ved bestemmelsen.

Foreslået ordlyd

"I ejendomme, hvor mindst [x] lejligheder anvendes til beboelse, skal udlejeren efter reglerne i dette kapitel tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side."

Stk. 2. – Slettes

Bemærkninger

Ændringsforslaget vil ophæve den nuværende sondring mellem ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og ejendomme, der anvendes såvel til erhverv som til beboelse. Med den foreslåede ordlyd vil det blive mere ukompliceret at fastlægge, hvilke ejendomme, der er omfattet af tilbudspligten, da der så ikke vil kunne opstå tvivl mht., om en ejendom med mindst 6, men færre end 13 beboelseslejligheder, tillige anvendes erhvervsmæssigt, f.eks. ved udleje af en garage, et kælderrum eller en beboelseslejlighed med ret til delvis erhvervsmæssig benyttelse (blandet lejemål).

Vedtagelse af forslaget vil, afhængigt af det antal beboelseslejligheder, der vælges, kunne medføre, at en række ejendomme med mellem 6 og 12 beboelseslejligheder ikke længere vil være omfattet af tilbudspligten.

Begrebet beboelseslejlighed er velkendt i lejeretten og defineres som en selvstændig bolig med eget køkken forsynet med afløb. Udlejes værelser med brugsret til et fælles køkken, er der ikke tale om en lejlighed. Det er antallet af beboelseslejligheder, og ikke antallet af lejere, der er afgørende for, om salget af ejendommen udløser tilbudspligt. Det vil sige, at det forhold, at ejeren bebor en af lejlighederne, eller at en eller flere af lejlighederne er opsagt, ubeboet eller uudlejet, ikke ændrer ved pligten til at tilbyde lejerne ejendommen. Blandede lejemål må her medregnes som en beboelseslejlighed, såfremt der i det blandede lejemål indgår en beboelseslejlighed. Blandede lejemål er underlagt lejelovens regler.

Ordlyden »anvendes« lægger op til, at de faktiske forhold er afgørende, ikke kontraktens karakter af beboelses- eller erhvervslejemål. Det må dog kræves, at den faktiske brug er lovlig i henhold til kontrakten og lejelovgivningen, navnlig efter lov om boligforhold § 4, stk. 2, mens manglende opfyldelse af byggelovgivningen ikke har betydning.

Overgangsordninger

Ved ændring af bestemmelsen, hvorefter der sker en ensretning for, hvornår reglerne om tilbudspligt finder anvendelse, skal det overvejes, hvorledes ændringen skal indføres. Som udgangspunkt finder nye regler anvendelse for nye overdragelser, medmindre andet er fastsat, f.eks. i form af en overgangsordning.

Dette udgangspunkt indebærer, at handler, der er indgået, inden ændringen er indført, er omfattet af de tidligere regler, hvorimod handler, der er indgået efter ændringen er indført, er omfattet af de nye regler.

Der skal ved udformningen af bestemmelsen tages stilling til, om det afgørende tidspunkt for, om en disposition sker før eller efter lovens ikrafttræden, skal være dagen, hvor der er indgået en betinget købsaftale, eller det senere tidspunkt, hvor betingelserne i en købsaftale kan anses for endeligt afklarede.

Opsummering af effekter

Effekten af ændringen kommer an på, hvor mange boligenheder en ejendom efter lovændringen skal bestå af efter lovændringen, for at være omfattet af reglerne om tilbudspligt.

Som det fremgår af rapportens punkt 6.2 og tabel 6.2, er der på nuværende tidspunkt ca. 201.000 boliger i private udlejningsejendomme, der er omfattet af reglerne, hvoraf ca. 13.800 af disse ejendomme består af mindst 13 boligenheder. Ved en ændring af antallet af beboelseslejligheder, som en ejendom skal bestå af, for at tilbudspligten aktiveres, fra mellem mindst 6 og mindst 13 boligenheder, vil det maksimalt have effekt på ca. 50.000 private beboelseslejligheder. Det bemærkes, at udvalget ikke ved, om ejendomme med 6-12 beboelseslejligheder samtidig indeholder erhverv, som derfor kan ejerlejlighedsopdeles og undtages reglerne for tilbudspligt. Det bemærkes endvidere, at tallet kan indeholde ejendomme, som udelukkende anvendes til beboelse, og som efter de nugældende regler for "rene beboelses-ejendomme" i forvejen ville være omfattet af reglerne om tilbudspligt.

Det bemærkes samtidig, at der er ca. 6.300 private udlejningsejendomme med mellem 6 og 12 beboelseslejligheder, hvilket er højere end antallet af private udlejningsejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.

Det bemærkes, at der ikke findes registerdata der viser, om eksempelvis et kælderrum er udlejet. Et udlejet kælderlokale kan efter omstændighederne være et erhvervsareal. Ejendomme med 6-12 boliger, der er opgjort som værende omfattet af reglerne om tilbudspligt i opgørelsen, kan på grund af manglende registerdata være undtaget fra reglerne om tilbudspligt. Opgørelsen er derfor foretaget med forbehold herfor.

Effekten vurderes derfor at være forholdsvis stor på antallet af ejendomme, der vil være omfattet af reglerne, hvis der sker en ensretning, hvorefter ejendomme med mellem 6 og 12 boligenheder altid er omfattet af reglerne. Tilsvarende vil effekten også være forholdsvis stor, hvis der sker en ensretning, hvorefter ejendomme med mellem 6 og 12 boligenheder helt undtages fra tilbudspligten.

Den endelige fastlæggelse af antallet af boligenheder en ejendom skal have, for at være omfattet af reglerne om tilbudspligt bør bestemmes politisk.

Hvis tallet blev ensrettet til 10 beboelseslejemål

Udvalget har fået beregnet, hvad konsekvenserne vil være, hvis den fremtidige fastsatte grænse for at være omfattet af reglerne om tilbudspligt blev sat til 10 beboelseslejemål, underordnet om der i ejendommen er erhverv eller ej. Ejendomme under 10 beboelseslejemål vil således ikke være omfattet af reglerne.

Tabel 9.2.1.1
Antal boliger og ejendomme i 2024 fordelt på ejendomstype og antallet af boliger i ejendommen

Antal boliger i ejendommen	Ejendomstype				
	Almenbolig	Offentligt ejet	Privat udlejning	Blandet	I alt
----- Boliger -----					
1 - 5 boliger	12.918	3.909	220.781	399	238.007
6 - 9 boliger	13.171	444	33.151	601	47.367
Mindst 10 boliger	531.093	8.315	181.062	10.406	730.876
Subtotal	557.182	12.668	434.994	11.406	1.016.250
----- Ejendomme -----					
1 - 5 boliger	7.345	3.047	165.091	116	175.599
6 - 9 boliger	1.840	64	4.746	83	6.733
Mindst 10 boliger	10.531	303	7.217	289	18.340
Subtotal	19.716	3.414	177.054	488	200.672

Anm.: I opgørelsen indgår kun boliger som har eget køkken. En ejendom defineres her som en almenbolig ejendom, offentligt ejet ejendom eller privat udlejningsejendom, hvis mindst 90 pct. af boligerne i ejendommen er af én af disse typer. Hvis en ejendoms mest dominerende boligtype udgør færre end 90 pct. af boligerne (blandt de tre nævnte) og der ingen andels- eller ejerboliger er i ejendommen, angives ejendommen som blandet. En ejendom er ejerlejlighedsopdelt, hvis mindst én bolig i moderejendommen har et ejerlejlighedsnummer. Ingen ejendomme i tabellen har ejerlejlighedsopdelte boliger. Det bemærkes, at der ikke findes registerdata, der viser, om eksempelvis et kælderrum er udlejet.

Kilde: Social- og Boligstyrelsen på baggrund af boligstatistisk database og BBR.

Tabel 9.2.1.2
Antal boliger og ejendomme i 2024 omfattet af gældende og foreslåede regler for tilbudspligt fordelt på ejendomstype og antallet af boliger i ejendommen

Antal boliger i ejendommen	Ejendomstype				I alt
	Almenbolig	Offentligt ejet	Privat udlejning	Blandet	
----- Boliger -----					
Gældende regler	541.515	8.314	200.796	10.726	761.351
Foreslåede regler	531.093	8.315	181.062	10.406	730.876
Ændring	-10.422	1	-19.734	-320	-30.475
----- Ejendomme -----					
Gældende regler	12.125	327	10.728	347	23.527
Foreslåede regler	10.531	303	7.217	289	18.340
Ændring	-1.594	-24	-3.511	-58	-5.187

Anm.: I opgørelsen indgår kun boliger som har eget køkken. En ejendom defineres her som en almenbolig ejendom, offentligt ejet ejendom eller privat udlejningsejendom, hvis mindst 90 pct. af boligerne i ejendommen er af én af disse typer. Hvis en ejendoms mest dominerende boligtype udgør færre end 90 pct. af boligerne (blandt de tre nævnte) og der ingen andels- eller ejerboliger er i ejendommen, angives ejendommen som blandet. En ejendom er

ejerlejlighedsopdelt, hvis mindst én bolig i moderejendommen har et ejerlejlighedsnummer. Ingen ejendomme i tabellen har ejerlejlighedsopdelte boliger.

Kilde: Social- og Boligstyrelsen på baggrund af boligstatistisk database og BBR.

Som det fremgår af tabel 9.2.1.1 og 9.2.1.2. vil en ændring af grænsen for, hvor mange boliger en ejendom skal have for at være omfattet af tilbudspligten – uanset om der er erhverv i ejendommen – ændres fra 13 til 10, medføre, at 18.300 ejendomme og 730.900 boliger fremover vil være omfattet af reglerne for tilbudspligt. Dette svarer til et fald på 5.200 ejendomme med 30.500 boliger i forhold til de gældende regler.

Hvis der ses bort fra ejendomme ejet af almene boligorganisationer, vil 11.400 ejendomme med 219.800 boliger være omfattet af de *gældende* regler om tilbudspligt, og 7.800 ejendomme med 199.800 boliger vil være omfattet af de *foreslåede* regler om tilbudspligt. Dette svarer til et fald på 3.600 ejendomme med 20.100 boliger.

Udvalget bemærker

To af udvalgets medlemmer, Claus Rohde og Hans Henrik Edlund, går ind for en ensretning af antallet af beboelseslejemål på 10, da en andelsboligforening med 10 eller mere, må anses for at være mere robust, end en andelsboligforening med seks boliger. Dette skal ses i sammenhæng med, at alene 60 % af lejerne skal sige ja, for at der kan stiftes en andelsboligforening.

To af udvalgets medlemmer, Anne Kristensen og Anders Svendsen, støtter kun forslaget, såfremt der sker en ensretning på 6 beboelseslejemål. Herved synkroniseres antallet med det antal lejligheder, der i henhold til bekendtgørelse nr. 748 af 22. maj 2022 om beboerrepræsentation giver lejerne ret til at danne en beboerrepræsentation. At sætte grænsen op kan give ejendomsejere et incitament til at nedlægge boliger.

Lena Hartmann støtter forslaget, såfremt der sker en ensretning på 13 beboelseslejemål, og bemærker i den forbindelse:

”Som anført af Claus Rohde og Hans Henrik Edlund bør der foretages en vurdering omkring andelsboligforeningens robusthed. En andelsboligforening bestående af alene 10 medlemmer (eller 6 medlemmer, hvis alene 60 % tilslutning) kan have problemer omkring robusthed, herunder med vedtagelseskrav, når der efter vedtægterne kræves $\frac{2}{3}$ flertal. Det kan også være udfordrende og risikofyldt for så lille en andelsboligforening at være udlejer for tilhørende erhvervsarealer. Endvidere kan der opstå problemer med valg til bestyrelse, når foreningens medlemmer alene udgør op til 6-10 personer.”

Anne Kristensen mener ikke, at der er grundlag for at generelt antage, at mindre foreninger vil være mindre robuste, fordi der indgår et erhvervsareal i ejendommen. Et sådant areal kan efter omstændighederne være en udlejet garage eller et udlejet kælderrum, hvilket ikke bør være en hindring for, at lejerne kan stifte en andelsboligforening.

Marc Lund Andersen kan ikke tilslutte sig forslaget, med følgende begrundelse:

”Vedtagelse af forslaget vil jf. tabel 9.2.1.2 reducere antallet af tilbudspligtige ejendomme (herunder almene, offentlige, blandede og private udlejningsejendomme) med ca. 5.200 ejendomme med i alt ca. 30.500 boliger.

Det ses også af tabellen, at antallet af tilbudspligtige private udlejningsejendomme isoleret set falder med 33% med de foreslåede regler i forhold til de gældende regler.

Da jeg ikke har opfattet kommissoriet således, at udvalget skal fremsætte væsentligt indskrænkende eller udvidende forslag, kan jeg ikke støtte op om forslaget. Slet ikke set i lyset af at forslaget primært synes begrundet med hensynet til at gøre det enklere at definere, hvorvidt en ejendom er tilbudspligtig eller ej.”

9.2.2. Tilbudspligt ved udstykning, matrikulering og arealoverførsel

Beskrivelse af initiativet/lovændringen

Initiativet indebærer, at tilbudspligten ikke skal udløses i alle tilfælde af udstykning, matrikulering og arealoverførsel.

Udvalget har drøftet et forslag om, at der ved arealoverførsel/udstyknings af mindre arealer til eks. vej, eller udstykning og frasalg af en del af ejendommen, som ikke anvendes til beboelse, f.eks. en erhvervsenhed eller et ubebygget areal, ikke udløses tilbudspligt.

Baggrunden for initiativet er et ønske om at understrege, at ejendommen er ejet af udlejer, og at denne kan disponere over ejendommen, når beboelsesdelen af ejendommen, som udløser tilbudspligt, fortsat består uændret, og dermed fortsat er omfattet af reglerne om tilbudspligt.

Initiativet ville kunne åbne op for, at udlejer udstykker alle arealer, der ikke er boligenheder, og frasælger disse, hvilket efter omstændighederne vil kunne skade lejernes situation ved en eventuel efterfølgende tilbudspligt. Omvendt kan sådanne dispositioner på den anden side gøre det mere realistisk for lejerne senere at kunne overtage ejendommen, hvis de ikke-beboelsesmæssige dele er fragået ejendommen, og dermed ikke skal indgå i handlen, hvorefter lejerne har bedre mulighed for at finansiere købet af ejendommen.

Nugældende regler

Som det fremgår af den nuværende bestemmelse i lejelovens § 196, stk. 5, finder reglerne om tilbudspligt anvendelse for overdragelse af ejendomme, selvom ejeren foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen.

Foreslået ordlyd – præcisering

”Tilbudspligten af den samlede ejendom efter stk. 1 og 2 opretholdes ved første overdragelse, der sker efter, at ejeren har foretaget udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen. Når tilbudspligten er opfyldt, gælder reglerne om tilbudspligt særskilt for den frasolgte ejendom og for den tilbageværende ejendom.”

Bemærkninger

Tilbudspligten må betragtes som en byrde på ejendommen, som overføres også på de frastykkede ejendomme som andre byrder, der hviler på hele ejendommen. Tilbudspligten for hele den oprindelige ejendom udløses derfor ved et salg af en frastykket del af den oprinde-

lige ejendom, selv om frastykning og frasalg kun angår et grundareal eller den del af ejendommen, hvorpå der kun ligger erhvervslokaler, og beboelsesejendommen fortsat består med samme antal beboelseslejligheder.

Det foreslås præciseret, at når tilbudspligten for hele ejendommen er opfyldt, har LL § 196, stk. 5, udtømt sit indhold, og den nu udstykkede og frasolgte ejendom må bedømmes særskilt ved senere dispositioner. Det må særskilt vurderes, om den resterende ejendom fortsat er tilbudspligtig. Det forhold, at der er sket udstykning men ikke salg af den resterende ejendom fritager ikke i sig selv for tilbudspligt.

Foreslået ordlyd – alternativ

"Tilbudspligten af den samlede ejendom efter stk. 1 og 2 opretholdes ved første overdragelse, der sker efter, at ejeren har foretaget udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen. Dette gælder dog ikke, hvis det frastykkede areal eller matrikulerede eller anden registrering i matriklen alene angår et grundstykke eller lokaler, der udelukkende anvendes erhvervsmæssigt. Når tilbudspligten er opfyldt, gælder reglerne om tilbudspligt for hver af de udstykkede ejendomme."

Bemærkninger

Tilbudspligten må betragtes som en byrde på ejendommen, som overføres også på de frastykkede ejendomme som andre byrder, der hviler på hele ejendommen. Tilbudspligten for hele den oprindelige ejendom udløses derfor ved et salg af en frastykket del af den oprindelige ejendom.

Det foreslås dog, at dette ikke gælder, hvis frastykning og frasalg alene angår et grundareal eller den del af ejendommen, hvorpå der kun ligger lokaler, som anvendes til erhvervsformål, og således at beboelsesdelen af ejendommen, som ikke overdrages, fortsat består med samme antal beboelseslejligheder. Derved sikres, at udlejer har mulighed for at lave matrikelmæssige ændringer af ejendommen, som ikke påvirker de beboelseslejligheder, tilbudspligten angår.

Det foreslås præciseret, at når tilbudspligten for hele ejendommen er opfyldt, har LL § 196, stk. 5 udtømt sit indhold, og den nu udstykkede og frasolgte ejendom må bedømmes særskilt ved senere dispositioner. Det må særskilt vurderes, om den resterende ejendom fortsat er tilbudspligtig. Det forhold, at der er sket udstykning men ikke salg af den resterende ejendom fritager ikke i sig selv for tilbudspligt.

Udvalget bemærker

Alle udvalgets medlemmer kan tilslutte sig forslaget om præcisering.

Fire af udvalgets medlemmer, Claus Rohde, Lena Hartmann, Marc Lund Andersen og Hans Henrik Edlund, støtter endvidere det alternative forslag, idet de finder det nemmere at stifte en andelsboligforening samtidig med, at udlejer får mulighed for at udøve selvbestemmelse ved salg af erhverv og grundstykker, hvorpå der ikke ligger beboelseslejligheder.

To af udvalgets medlemmer, Anne Kristensen og Anders Svendsen, støtter ikke det alternative forslag, da det indebærer en risiko for, at udlejer forringer ejendommen ved frastykning og frasalg af grundarealer eller lokaler, som anvendes erhvervsmæssigt.

9.2.3. Udlejning inden ibrugtagningstilladelse

Beskrivelse af initiativet/lovændringen

Initiativet omhandler indsættelse af et nyt stk. i bestemmelsen, der omhandler en bygning under opførelse. Initiativet går ud på, at parterne ved udlejning af en beboelseslejlighed, der er beliggende i en bygning, der er under opførelse, kan aftale, at tilbudspligten ikke udløses, hvis overdragelse af ejendommen sker inden der er udstedt ibrugtagningstilladelse.

Initiativet omhandler derfor de situationer, hvor der sker udlejning, inden ejendommen er færdigopført.

Foreslået ordlyd

"Angår lejemålet en beboelseslejlighed i en bygning under opførelse, kan lejer og udlejer aftale, at reglerne om tilbudspligt ikke finder anvendelse, hvis overdragelsen af ejendommen sker, inden der er givet ibrugtagningstilladelse. Det skal fremgå af lejeaftalen, at der inden indflytning skal ske udstykning af ejendommen eller opdeling i ejerligheder."

Bemærkninger

Det foreslås at give mulighed for parterne at aftale en undtagelse fra reglerne om tilbudspligt for overdragelser af nybyggeri. Det er en betingelse, at lejemålet angår en lejlighed i en bygning under opførelse, og hvor det af lejekontrakten fremgår, at ejendommen skal udstykkes eller opdeles i ejerligheder, og at overdragelsen sker, inden der er givet ibrugtagningstilladelse. Det forekommer uhensigtsmæssigt, at den samlede ejendom i disse tilfælde skal tilbydes lejerne, da det aldrig har været hensigten, at ejendommen skulle organiseres som et samlet matrikelnummer, og hvor det ikke er usædvanligt, at bygherren overdrager ejendommen, mens den er under opførelse, til en mere langsigtet investor, f.eks. til en pensionskasse mv., og hvor der allerede i opførelsesfasen sker hel eller delvis udlejning af beboelseslejligheder i ejendommen. Det er alene muligt at aftale en sådan undtagelse, som angår overdragelser frem til ibrugtagningstilladelse for ejendommen, hvorfor undtagelsen også kan være relevant for overdragelser af ejendomme, som opdeles i ejerligheder efter lejekontraktens indgåelse og fra dette tidspunkt undtages fra reglerne om tilbudspligt, jf. § 196, stk. 3.

Opføres byggeriet på ejendommen i flere faser, er det kun muligt at anvende reglen frem til det tidspunkt, hvor der første gang meddeles ibrugtagningstilladelse for en del af ejendommen, selv om lejekontrakten angår et lejemål i et byggeri i en senere fase. Har der tidligere ligget en bygning på ejendommen, kan reglerne finde anvendelse, hvis den tidligere bygning er fuldstændig fjernet, således der er tale om en nyopført bygning på ejendommen.

Udvalget bemærker

Alle udvalgets medlemmer kan tilslutte sig forslaget om præcisering.

9.3. Aktivering af tilbudspligten (lejelovens § 198)

9.3.1. Tilbudspligt ved salg af selskabsandele

Beskrivelse af initiativet/lovændringen

Initiativet indebærer, at reglerne ændres, således at tilbudspligten endvidere gælder for overdragelse af selskabsandele i kommanditselskaber, med en komplementar med begrænset hæftelse, og for partnerselskaber.

Som følge af interessentskabets særlige karakteristika er udvalget enige om, at en overdragelse af interessentandele ikke skal være omfattet af reglerne.

Baggrunden for initiativet er et ønske fra et flertal i udvalget om at ligestille selskaber med reelt begrænset hæftelse.

Nugældende regler

Som det fremgår af den nuværende bestemmelse i lejelovens § 198, stk. 1, finder reglerne om tilbudspligt anvendelse, 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 ejendommen, når der overdrages en majoritet af stemmer i selskabet, eller når erhververen herved opnår majoritet i selskabet.

Af de nuværende regler er det alene salg eller opnåelse af majoritet i aktie- eller anpartsselskaber, der udløser tilbudspligt.

Foreslået ordlyd

"Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af ejerandele i aktie- og anpartsselskaber, partnerselskaber og kommanditselskaber, hvor komplementaren er et selskab med begrænset ansvar, og andre selskaber med begrænset ansvar, som ejer ejendommen, når majoritetshaveren overdrages en majoritet af stemmer i selskabet, eller når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet."

Bemærkninger

Når overdragelse af kapitalandele i et selskab, som ejer en eller flere udlejningsejendomme er af et omfang, som indebærer, at erhververen af kapitalandelene opnår en majoritet af stemmer i selskabet, kan salget således udløse tilbudspligt. Afgørende for, om dispositionen udløser tilbudspligt, er, om erhververen herved opnår majoritet.

Reglen i 2. pkt. blev indsat, idet en overdragelse af anparter eller aktier, hvor erhververen opnåede stemmemajoritet i selskabet, reelt udgjorde et ejerskifte. Reglerne blev yderligere skærpet ved L 2023 1793, hvor også overdragelse af stemmemajoriteten til erhververe, som ikke opnåede majoritet, blev omfattet.

Det foreslås på denne baggrund ud fra tilsvarende betragtninger, at bestemmelsen udvides til også at omfatte overdragelse af ejerandele i partnerselskaber og kommanditselskaber, hvor

komplementaren er en juridisk person med begrænset ansvar, og andre selskaber med begrænset ansvar som nævnt. Andre juridiske personer end de nævnte, f.eks. interessentskaber, vil fortsat ikke være omfattet af bestemmelsen.

Udvalget bemærker

Et flertal af udvalget, bestående af Claus Rohde, Anne Kristensen, Hans Henrik Edlund, Anders Svendsen og Marc Lund Andersen, støtter op om forslaget og finder, at der er tale om en ensretning af praksis.

Et mindretal bestående af Lena Hartmann finder, at der er tale om en udvidelse af omfanget af tilbudspligten, der ligger udenfor udvalgets kommissorium. Lena Hartmann mener, at forslaget vil medføre, at der vil opstå flere situationer, der kan udløse tilbudspligt. Dette harmonerer ikke med ønsket for udvalgets arbejde, da det alene vil medføre øgede administrative byrder og omkostninger uden at bringe reelle lettelser.

9.3.2. Successiv overdragelse af selskabsandele

Beskrivelse af initiativet/lovændringen

Initiativet indebærer, at der skal indføres en tidshorisont for overdragelsen, således at omgåelse ved successiv overdragelse undgås. Udvalget har i den forbindelse overvejet, om der skal indføres en tidsfrist, eller om der skal lægges op til, at reglerne omfatter overdragelse "som en samlet disposition".

Baggrunden for initiativet er et ønske fra udvalget om at sikre lejerne i de situationer, hvor der sker successiv overdragelse af stemmemajoriteten i et selskab. Det er de situationer, hvor majoriteten over en længere periode overdrages fra en person/virksomhed til en anden, men uden at det sker på én gang.

Nugældende regler

Som det fremgår af den nuværende bestemmelse i lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., gælder tilbudspligten ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendommen, når der overdrages en majoritet af stemmer i selskabet, eller når erhververen herved opnår majoritet i selskabet.

Af de nuværende regler er det alene salg af majoriteten eller opnåelse af majoritet ved en samlet handel i aktie- eller anpartsselskaber, der udløser tilbudspligt. Successiv overdragelse af den samlede majoritet til flere aktionærer, som ikke selv opnår stemmemajoriteten, er derfor ikke omfattet af reglerne og udløser derfor ikke tilbudspligt.

Foreslået ordlyd

"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 majoritetshaveren inden for en periode på 1 år overdrages en majoritet af stemmer i selskabet, eller når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet."

Bemærkninger

Ved L 2023 1793 blev med virkning fra 1. januar 2024 indsat en tilføjelse til bestemmelsen for at imødegå, at majoritetshaveren overdrager aktierne eller anparterne til flere erhververe, som ikke får majoriteten af stemmerne i selskabet. Dette vil også gælde, hvis det kan godtgøres, at det ved én aftale fremgår, at majoriteten skal ske ved flere successive overdragelser. En sådan aftale kan være vanskelig at bevise.

Der foreslås en tilføjelse, hvor der indføres en tidsgrænse, inden for hvilken det må antages, at overdragelsen af majoriteten skal anses for sket ved en samlet transaktion.

Det foreslås ligeledes præciseret, at det forudsættes, at den overdragne majoritet ejes af én ejer, majoritetshaveren, således at udvidelsen af tilbudspligtsreglerne ved L 2023 1793 er tydeligere afgrænset. Det er således ikke i alle tilfælde af et skifte af majoriteten, at reglen finder anvendelse, f.eks. hvis en flerhed af aktionærer afhænder deres respektive ejerandele. Hvis A ejer 30 % og B ejer 40 %, og A og B ved særskilte aftaler overdrager deres respektive aktier til C og D, som ikke har andre aktier i selskabet, udløser dette antageligt ikke tilbudspligt.

Udvalget bemærker

Tre af udvalgets medlemmer, Claus Rohde, Lena Hartmann og Hans Henrik Edlund, udtaler, hvis der ved en samlet aftale besluttet, at overdragelsen skal ske ved flere successive leveringer, må dette fortsat anses som én samlet overdragelse.

Der bør indføres regler om, at successiv overdragelse af stemmemajoritet skal behandles som én handel, for overdragelser der er sket indenfor ét år. Dette skaber klarhed ved successive overdragelser.

Der bør indføres regler, der er klare og tydelige for borgeren at følge. Derfor stemmer flertallet for, at der indføres en tidsfrist på ét år. På den måde skabes den mest klare retstilstand.

Tre af udvalgets medlemmer, Anne Kristensen, Marc Lund Andersen og Anders Svendsen udtaler, at reglerne bør indføres således, at domstolene kan tage stilling til, om en successiv overdragelse af stemmemajoriteten er sket "som en samlet disposition". Det er herefter intentionen med overdragelserne, der er væsentlig, og ikke tidsperioden. Disse medlemmer udtaler i den forbindelse, at indførelsen af en fast frist medfører en risiko for, at der ved trinvis planlægning af flere separate overdragelser i en periode på mere end ét år kan ske planlægning for at undgå tilbudspligtsreglerne. Stik imod forslagets hensigt.

9.3.3. Tilbudspligt ved salg i holdingstruktur

Beskrivelse af initiativet/lovændringen

Initiativet indebærer, at reglerne ændres således, at tilbudspligten udløses ved salg af kapitalandele i et selskab, der ejer kapitalandele i et datterselskab, der ejer en beboelsesejendom, såfremt et salg af kapitalandelene i datterselskabet (der ejer beboelsesejendommen) i sig selv ville have udløst tilbudspligt.

Initiativet medfører derfor, at overdragelse af kapitalandele i holdingselskaber vil være omfattet af reglerne om tilbudspligt. Overdragelse af kapitalandele i et "moderselskab" vil herefter

blive ligestillet med overdragelse af kapitalandele i ejendomsselskabet. Det medfører, at hvis overdragelsen af kapitalandelene i ejendomsselskabet ville have udløst tilbudspligt, så vil overdragelsen af kapitalandele også i moderselskabet udløse tilbudspligt.

Initiativet begrundes med, at der ikke bør være en forskel i for reglerne ved salg af aktier/anparter i ejendomsselskabet og holdingselskabet (moderselskabet). Initiativet begrundes endvidere med, at ved ændringen vil reglerne få den rækkevidde, som oprindeligt var formålet ved reglernes indførelse i 1975.

Nugældende regler

Som det fremgår af den nuværende bestemmelse i lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., finder reglerne om tilbudspligt blandt andet anvendelse, når der sker overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendommen, når der overdrages en majoritet af stemmerne i selskabet eller når erhververen herved opnår majoritet i selskabet.

Af de nuværende regler er det alene salg eller opnåelse af majoritet i det aktie- eller anparts-selskaber, der er direkte ejer af ejendommen, der udløser tilbudspligt. Når en udlejningsejendom bliver lagt ind i et selskab, som ejes 100 % af et holdingselskab, og som igen ejes 100 % af et selskab eller en ejer, aktiveres tilbudspligten. Herefter kan holdingselskabet eller selskaber længere oppe i strukturen skifte bestemmende indflydelse, uden at der aktiveres tilbudspligt efter § 198 i henhold til retspraksis.

Forslået ordlyd

Stk. 2. Reglerne i stk. 1 gælder tilsvarende ved over af andele af selskaber i holdingselskaber, som ejer ejendomsselskaberne omfattet af stk. 1, eller disses ultimative ejerselskaber.

Bemærkninger

Af hensyn til at undgå omgåelse af reglerne om tilbudspligt foreslås, at også overdragelser af stemmemajoriteten i holdingselskaber, som ejer ejendomsselskaberne, udløser tilbudspligt. Formålet er, at også overdragelser i holdingselskabet eller på højere niveau i koncernen, skal udløse tilbudspligt og sikre det fornødne lovgrundlag herfor.

Udvalget udtaler

Tre af udvalgets medlemmer, Anders Svendsen, Anne Kristensen og Marc Lund Andersen, udtaler, at reglerne bør omfatte de situationer, hvor en ejendom er i selskabsform i holdingstruktur, og hvor der sker handel heri. Som regelgrundlaget er i dag, kan udlejer undgå tilbudspligten ved at sikre en tilstrækkelig holdingsstruktur, hvilket kan lede til omgåelsessituationer. For at sikre at alle handler med aktier/anparter, hvor ejeren af ejendommen bliver skiftet ud, udløser tilbudspligt, bør reglerne ændres i overensstemmelse hermed.

Anders Svendsen og Anne Kristensen bemærker endvidere, at virkeligheden er, at der bliver spekuleret i at lave dobbelt-holdingstrukturer for at undgå tilbudspligten.

Anders Svendsen bemærker, at der bliver rådgivet om, hvordan tilbudspligt kan undgås ved brug af den såkaldte "dobbelt holdingstruktur". Dette skyldes, at Højesteret har godkendt denne struktur (U.1993.868H), og uden et indgreb vil det kunne fortsætte. I forbindelse med de tidligere påtænkte ændringer for udløsning af tilbudspligt ved kontrolskifte fra 2022 (og

den senere lovændring i 2023), var flere advokathuse meget interesserede i modellens overlevelse. Der er nærliggende at tro, at mange af deres klienter vil foretrække at bruge denne lovlige model for at undgå at bruge den tid og de økonomiske omkostninger, som tilbudspligten medfører. Afskaffes denne mulighed ikke, vil det alt andet lige medføre, at færre lejere bliver tilbudt at overtage ejendommen som andelsboligforening, da konstruktionen kun udløser tilbudspligt én gang og gør det muligt, at efterfølgende handler ikke udløser tilbudspligt.

Tre af udvalgets medlemmer, Claus Rohde, Lena Hartmann og Hans Henrik Edlund, udtaler, at en ændring af reglerne til også at omhandle overdragelser af aktier eller anparter i holdingselskaber vil indebære en betydelig udvidelse af reglerne om tilbudspligt, som vil komplicere reglerne om tilbudspligt, hvilket ikke harmonerer med ønsket for udvalgets arbejde. Reglerne vil endvidere vanskeliggøre koncernmæssige ændringer, herunder hvor holdingselskabet ønsker ændringer af andre forretningsmæssige interesser end udlejning af beboelsesejendomme i et af datterselskaberne. Hertil kommer, at reglerne kan være svære at kontrollere og sanktionere, herunder især når det drejer sig om udenlandske selskaber.

Medlemmerne anfører endvidere, at der ikke er belæg for at antage, at en holdingstruktur i et stort antal tilfælde er etableret for at undgå tilbudspligten, og at der kan være mange årsager til, at en selskabsstruktur er besluttet.

Lena Hartmann udtaler endvidere, at initiativet vil være en markant forringelse for udlejers retsstilling og medføre ikke-ubetydelige ekstra-byrder. Udlejer vil skulle vurdere i lang flere situationer, om disse konkret udløser tilbudspligten og det ville desuden skulle forventes, at udlejer ville skulle udarbejde flere konkrete tilbud. Initiativet medfører på den anden side hverken administrative lettelser eller øget klarhed, der gavner retssikkerheden og derigennem kan opveje disse ekstra byrder. Initiativet ses derfor at ligge udenfor kommissoriet for udvalgets arbejde og risikerer at modarbejde ønsket om afbureaukratisering. Desuden kan organisering i en dobbelt holding struktur næppe anses som en omgåelse af tilbudspligten, da både etablering af selve dobbelt holding strukturen i en eksisterende struktur samt tilføje af yderligere ejendomme, der erhverves via aktivhandler, vil udløse tilbudspligten.

9.3.4. Tilbudspligt ved aktieudvidelser mv.

Beskrivelse af initiativet/lovændringen

Initiativet indebærer, at reglerne ændres således, at tilbudspligten ikke alene udløses ved salg af ejendommen, men også udløses, når der sker sådanne aktieudvidelser, der medfører, at ejerskabet de facto ændres. Dette kunne ske ved en aktieudvidelse eller ved en ændring af aktiernes stemmевægt, hvorefter a-aktier har større stemmemajoritet end de oprindelige (nu b-) aktier.

Initiativet medfører derfor, at tilbudspligten udløses ved ændring i stemmemajoriteten i virksomheden.

Initiativet begrundes med, at der trods den manglende overdragelse af ejendommen kommer andre ejere af virksomheden og dermed af ejendommen.

Nugældende regler

Som det fremgår af den nuværende bestemmelse i lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., finder reglerne om tilbudspligt blandt andet anvendelse, når der sker overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendommen, når der overdrages en majoritet af stemmerne i selskabet eller når erhververen herved opnår majoritet i selskabet.

Af de nuværende regler er det alene salg eller opnåelse af majoritet i det aktie- eller anparts-selskab, der er direkte ejer af ejendommen, der udløser tilbudspligt.

Foreslået ordlyd

"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 der overdrages en majoritet af stemmer i selskabet, eller når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet. Tilsvarende gælder, hvis en ny kapitalejer i de nævnte selskaber opnår stemmemajoriteten ved en kapitalforhøjelse, eller hvis en kapitalejer opnår stemmemajoriteten ved ændring af stemmevægte for kapitalandele."

Bemærkninger

Ved en kapitalforhøjelse udstedes nye kapitalandele, og der sker derfor ikke en overdragelse, som ellers er omfattet af bestemmelsen. Derfor foreslås, at ændring af stemmemajoriteten og ejerandelen ved kapitalforhøjelse udløser tilbudspligt.

Ved ændring af stemmevægten kan der ligeledes ske en forskydning af majoriteten. En sådan ændring indebærer heller ikke en overdragelse af kapitalandele. Hvis der sker overdragelse af en kapitalandel, men samtidig sker ændring i stemmemajoriteten, således at den eksisterende kapitalejer fortsat bevarer indflydelsen i kraft af sine præferencekapitalandele med større stemmevægt, vil overdragelsen fortsat ikke udløse tilbudspligt.

Udvalget bemærker

Et flertal af udvalget, bestående af Claus Rohde, Anne Kristensen, Hans Henrik Edlund, Anders Svendsen og Marc Lund Andersen, støtter forslaget og anfører, at der er tale om en ensretning af praksis, således at opnåelse af stemmemajoritet ved kapitaludvidelse og ændring af stemmevægt sidestilles med en kapitaloverdragelse.

Et mindretal, bestående af Lena Hartmann, finder, at der er tale om en udvidelse af omfanget af tilbudspligten, der ligger udenfor udvalgets kommissorium. Lena Hartmann bemærker i den forbindelse, at forslaget vil komplicere reglerne om tilbudspligt, hvilket ikke harmonerer med ønsket for udvalgets arbejde. Reglerne vil vanskeliggøre ændringer, som selskabet ønsker at foretage af andre forretningsmæssige interesser. Ændringen af bestemmelsen vil derfor indskrænke selskabets mulighed for at agere som "going concern" i sædvanligt omfang. Medlemmet bemærker desuden at en ændret stemmevægt ikke nødvendigvis indebærer et ændret ejerskab, og at bestemmelsen vil kunne udløse praktiske udfordringer med henblik på at kunne føre kontrol, herunder ved udenlandske selskaber.

9.3.5. Udvidelse af undtagelsesbestemmelserne

Beskrivelse af initiativet/lovændringen

Initiativet indebærer, at undtagelserne til tilbudspligt ændres.

Udvalget har drøftet et forslag om, at der sker ændringer af undtagelserne om overdragelse til beslægtet, således at undtagelsen skal i gælde for overdragelser til beslægtede, underordnet om ejendommen er ejet fysisk eller af et selskab, hvor overdragelsen angår aktier/anparter i ejendomsselskabet. Initiativet medfører, at overdragelse af aktier/anparter i ejendomsselskaber til beslægtede, ikke vil udløse tilbudspligt.

Udvalget har endvidere drøftet et forslag om, at der indføres en ny undtagelse om koncerninterne overdragelser.

Det foreslås præciseret, at overdragelse ved tvangsauktion ikke udløser tilbudspligt.

Nugældende regler

Undtagelserne til tilbudspligtsreglerne fremgår af lejelovens § 198, stk. 2. Af bestemmelsen fremgår det, at følgende overdragelser ikke udløser tilbudspligt:

- 1) Når erhververen er staten eller en kommune.
- 2) Når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje, eller i dennes sidelinje så nær som søskende eller disses børn.
- 3) Når erhververen er en hidtidig medejer.
- 4) Når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.
- 5) Når ejendommen inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Af de nuværende regler er det alene salg eller opnåelse af majoritet i det aktie- eller anpartselskaber, der er direkte ejer af ejendommen, der udløser tilbudspligt.

Nr. 2 omhandler overdragelse til beslægtede, og omhandler i dag alene overdragelse af ejendomme ejet af ejeren personligt (og ikke gennem en virksomhed).

Nr. 3 omhandler overdragelse til en erhverver, der er hidtidig medejer.

Forslået ordlyd

"Tilbudspligten kommer dog ikke til anvendelse i følgende tilfælde:

- 1) Når erhververen er staten eller en kommune.
- 2) Når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren, i op- eller nedadstigende linje eller i dennes sidelinje så nær som søskende eller disses børn. Reglen gælder tilsvarende ved overdragelse af aktier eller anparter i et ejendomsselskab, når erhververen er omfattet af ejerens, som er en fysisk person, samme personkreds.
- 3) Når erhververen er en hidtidig medejer.
- 4) Når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

Mulige modeller for justering af tilbudspligten

- 5) Når ejendommen inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.
- 6) Når ejendommen overdrages ved koncerninterne transaktioner.
- 7) Når ejendommen overdrages ved tvangsauktion."

Bemærkninger

Det foreslås at undtage overdragelser af aktier/anpartar til en fysisk ejers familiemedlemmer som nævnt i nr. 2, som forbedrer muligheden for at beholde ejendommen i "familien", selv om det er ejet af et selskab.

Det foreslås endvidere at undtage koncerninterne overdragelser som nævnt i nr. 6, ligesom sådanne overdragelser er undtaget karenperiode mht. udførelse af gennemgribende modernisering i en ejendom efter lejelovens § 19, stk. 5, nr. 3.

At overdragelser, der sker ved tvangsauktion, ikke udløser tilbudspligt, fremgår allerede af motiverne til gældende lov, jf. også Folketingstidende 1978-79, tillæg A, sp. 2473. Med ændringsforslaget tydeliggøres det blot i lovteksten, hvad der er gældende ret.

Udvalget bemærker

Ad. nr. 2:

Tre udvalgsmedlemmer, Claus Rohde, Lena Hartmann og Hans Henrik Edlund, mener, at der skal indsættes en undtagelse, der giver mulighed for, at en fysisk person, som ejer et selskab, kan overdrage selskabet til sin familie, som nærmere beskrevet i bestemmelsen, uden at dette udløser tilbudspligt. Bestemmelsen giver mulighed for, at den næste generation også efter overdragelsen fortsat kan drive ejendomsselskabet. Det er en forudsætning, at ejeren af selskabet er en fysisk person.

Lena Hartmann mener endvidere, at der skal indsættes en undtagelse, der understøtter de lempede skatteregler i generationsskiftesituationen, således at overdragelser i familieejede aktive udlejningsvirksomheder, som er omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 34, ikke udløser tilbudspligt, hvormed det sikres, at den næste generation også efter overdragelsen fortsat kan drive udlejningsvirksomheden.

To udvalgsmedlemmer, Anders Svendsen og Anne Kristensen kan ikke støtte en sådan udvidelse og bemærker, at en sådan undtagelse vil løfte en række ejendomsoverdragelser ud af tilbudspligten.

Ad. nr. 6:

Udvalget har overvejet, hvorvidt der skal indføres en undtagelse vedrørende koncerninterne overdragelser.

Som følge af, at undtagelsen ville kunne lægge op til omgåelsessituationer, mener et flertal i udvalget, bestående af Claus Rohde, Hans Henrik Edlund, Anders Svendsen, Anne Kristensen og Marc Lund Andersen, ikke at en sådan undtagelse kan støttes.

Et mindretal i udvalget, bestående af Lena Hartmann, kan støtte en undtagelse om koncerninterne overdragelser, da der er tale om situationer, hvor ejeren reelt ikke ønsker at overdrage ejendommen. Lena Hartmann bemærker i den forbindelse, at de nuværende regler spænder i praksis ofte ben for hensigtsmæssige koncerninterne omstruktureringer, der udløses alene fordi ændringen vil udløse en tilbudspligt, der vil indebære en risiko for at et aktiv (ejendommen), som ejer på ingen måde ønsker at sælge, skal afhændes. Ved koncerninterne overdragelser sker ikke et reelt kontrolskifte mht. ejendommens reelle ejerforhold. Omstruktureringer inden for en koncern, hvorved en ejendom flyttes fra et selskab til et andet, kan således ikke sidestilles med en overdragelse i fri handel og bør derfor – som det også er tilfældet i forhold til overdragelse til nære familiemedlemmer eller en hidtidig medejer – fritages for at udløse tilbudspligt. Det bemærkes, at koncerninterne overdragelser ej heller udløser en karenstid mht. udførelse af gennemgribende modernisering i en ejendom efter lejelovens § 19, stk. 5, nr. 3.

9.4. Opfyldelse af tilbudspligt (lejelovens § 199)

9.4.1. Præcisering af, at tilbuddet skal gives til lejere og ikke fremlejerne

Beskrivelse af initiativet/lovændringen

Initiativet indebærer, at bestemmelsen ændres således, at det præciseres, at tilbuddet alene skal afgives overfor lejere og ikke fremlejetagere.

Nugældende regler

Reglerne om, hvordan der sker opfyldelse af tilbudspligten fremgår i dag af lejelovens § 199, stk. 1, der lyder:

"Tilbudspligten opfyldes, ved at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned."

Foreslået ordlyd

"Tilbudspligten opfyldes, ved at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af lejerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Er et eller flere af ejendommens boliglejemål udlejet til fysiske eller juridiske personer, der fremlejer boliglejemål til fremlejetagere, skal tilbuddet gives til lejerne og ikke til fremlejetagerne. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned."

Bemærkninger

Efter bestemmelsen er det kun lejere af beboelseslejligheder, der skal modtage tilbud. Et blandet lejemål betragtes i den sammenhæng som en beboelseslejlighed. Lejere af erhvervslokaler og lejere af enkeltværelser til beboelse skal ikke modtage tilbud. Der er dog intet til

hinder for, at disse lejere eventuelt kan indtræde i den andelsboligforening, som i givet fald køber ejendommen.

Tilbuddet skal gives til samtlige lejere i ejendommen, der har en aktuel brugsret til et lejemål. Andelsboligforeningen skal være lovlig stiftet efter andelsboligforeningsregler, herunder ved opfyldelse af kravene i andelsboligforeningslovens § 2.

Ejeren skal give lejere af beboelseslejligheder tilbud om at overtage ejendommen på andelsbasis. Derfor skal en lejer, som ikke selv bebor lejligheden, men har fremlejet denne, også modtage tilbuddet. Fremlejetageren er derimod ikke omfattet af tilbudspligten, da vedkommende ikke er i et lejeforhold med ejeren af ejendommen. Det foreslås indsat en præcisering af, at et tilbud efter tilbudspligtreglerne ikke skal sendes til f.eks. en fremlejetager.

Lejes en eller flere beboelseslejligheder ud til et selskab til videreudlejning til beboelse, er lejeforholdet omfattet af lejelovens regler, jf. § 1, som blev ændret for at sikre, at kontrakten mellem udlejer og fremlejegiver i videreudlejningstilfælde var omfattet af lejelovens regler. Da et sådant selskab er lejer af en beboelseslejlighed, skal selskabet modtage tilbuddet. Dette gælder, selv om andelsboligforeningsloven ikke indeholder en omkvalifikationsregel som lejelovens § 1, og at videreudlejningsselskabet efter andelsboligforeningslovens § 2, stk. 1 og stk. 3, ikke vil være at anse som lejere af beboelseslejligheder og derfor antageligt heller ikke indgår ved 60 %-grænsen efter andelsboligforeningslovens § 2, stk. 1.

Lejerne skal have tilbud om at købe ejendommen på samme vilkår, som ejeren kan opnå hos tredjemand, herunder samme købesum og kontante udbetaling.

Overdrages flere ejendomme til en køber ved én samlet aftale, må det vurderes i forhold til hver enkelt ejendom, om en sådan overdragelse udløser tilbudspligt, da tilbudspligten må ses som en byrde på hver enkelt ejendom. Aktiveres tilbudspligten på nogle eller alle ejendomme, skal de pågældende ejendomme tilbydes lejerne hver for sig.

Indgår en ejendom i en større samlet handel, kan det være vanskeligt for lejerne at vurdere, om det er den reelle salgsspris, lejerne får tilbud om at overtage ejendommen til. Opstår der tvivl, om prisen er den rigtige, er det op til lejerne at godtgøre, at prisen for ejendommen er sat for højt.

Hvis tilbuddet ikke fremsættes straks efter den tilbudsudløsende disposition, og hvor der i mellemtiden er sket udskiftning blandt lejerne, skal tilbuddet fremsættes overfor alle lejere af beboelseslejligheder på tilbudstidspunktet, også de senere tilkomne lejere, selv om disse ikke var lejere på tidspunktet for den tilbudspligtaktiverende disposition. Lejerne kan herefter beslutte, om der efter lovens regler skal dannes en andelsboligforening, som accepterer tilbuddet. Ellers kunne tilbudspligten gøres illusorisk ved, at udlejerens undlod at fremsætte tilbud og afventede tilstrækkelig udskiftning blandt lejerne til, at de tilbageværende lejere, som også var lejere på tidspunktet for den tilbudspligtsaktiverende disposition og som derfor har krav på at få ejendommen tilbudt, ikke længere udgør et tilstrækkeligt antal til at kunne danne den andelsboligforening, som kan acceptere tilbuddet. Der ses ikke noget tungtvejende hensyn til udlejerens, som ikke rettelig har tilbudt ejendommen ved den tilbudspligtsudløsende disposition.

Mulige modeller for justering af tilbudspligten

Udvalget bemærker

Alle udvalgets medlemmer kan tilslutte sig forslaget om præcisering/ændring.

9.4.2. Indførslen af en tottrinsmodel

Beskrivelse af initiativet/lovændringen

Initiativet indebærer, at tilbudspligten kan opfyldes ved at udlejer fremsender materiale, der fremgår af en minimumsliste, til lejerne. Lejerne har herefter 5 uger til at tilkendegive, hvorvidt lejerne ønsker at arbejde videre med et eventuelt køb. Alene hvis bare en af lejerne indenfor disse 5 uger fremsender en tilkendegivelse om, at man fortsat overvejer et køb, fortsætter acceptfrist (på i alt 10 uger) med at løbe.

Baggrunden for initiativet er at sikre, at tilbudspligten kan blive gennemført hurtigere. Initiativet vil indebære, at udlejer allerede efter 5 uger vil kunne gå videre med salget af udlejnings-ejendommen, såfremt lejerne enten ikke har fremsendt en tilkendegivelse til udlejer, eller såfremt lejerne har fremsendt en tilkendegivelse om ikke at ville arbejde videre med et eventuelt køb.

Nugældende regler

Som det fremgår af den nuværende bestemmelse i lejelovens § 199, stk. 1, er acceptfristen på mindst 10 uger, dog således at der ved beregningen af fristen ses bort fra juli måned.

Lejerne kan ikke på nuværende tidspunkt takke nej til et køb, mens fristen løber, med den følgerkning, at tilbudspligten er overholdt. Såfremt lejerne fremkommer med en tilkendegivelse om, at de ikke ønsker at gå videre med et køb, inden fristen er gået, løber acceptfristen derfor stadig, og lejerne vil derfor senere (og inden fristens udløb) kunne acceptere tilbuddet.

Foreslået ordlyd

"Stk. 2. Uanset acceptfristen i stk. 1 bortfalder tilbuddet, hvis ikke en af lejerne eller ejendommens beboerrepræsentation inden 5 uger efter modtagelsen af tilbuddet over for udlejer skriftligt har tilkendegivet, at man ønsker at fastholde acceptfristen på 10 uger. Udlejeren skal i tilbudsskrivelsen oplyse hver enkelt lejer om lejerens mulighed for at fastholde acceptfristen på 10 uger ved en skriftlig tilkendegivelse til udlejer. Modtager lejerne ikke disse oplysninger, finder bestemmelsen ikke anvendelse."

Bemærkninger

Den gældende acceptfrist er passende i forhold til at give lejerne god mulighed for at afholde møder, engagere en rådgiver mv., inden acceptfristen udløber. Imidlertid forekommer acceptfristen lang i de – formentlig ikke helt få tilfælde – hvor lejerne ikke er interesserede i at danne en andelsboligforening til erhvervelse af ejendommen. Imidlertid er udlejer for øjeblikket under alle omstændigheder reelt forpligtet til at afvente udløbet af acceptfristen, før end transaktionen med den oprindelige køber effektueres. Årsagen hertil er, at den enkelte lejer ikke kan give forhåndsafkald på at udnytte tilbudsretten, da tilbuddet alene kan accepteres af en andelsboligforening, jf. U 2006.3281 H.

Derfor foreslås indsat et nyt stk. 2, der indfører, at lejerne – hvor de overvejer at erhverve ejendommen - inden 5 uger fra modtagelsen af tilbuddet skal tilkendegive, at man ønsker at

anvende hele acceptfristens længde. Der stilles ikke krav om, at et flertal af lejerne skal støtte afgivelse af en tilkendegivelse om fortsat interesse i at acceptere det fremsatte tilbud. Tilstrækkeligt er, at ejeren fra blot en af lejerne modtager underretning om, at der fortsat er en vis interesse, eller at 10 ugers fristen fastholdes. I så fald udløber fristen tidligst 10 uger efter tilbuddets fremsættelse. Modtager ejeren derimod ikke en sådan underretning inden fristens udløb, er ejeren berettiget til at effektuere salget til tredjemand, og tilbuddet til lejerne er faldet bort. Tilbage melding efter det ny stk. 2 skal gives skriftligt, herunder ved digital kommunikation, såfremt muligheden herfor ikke er opsagt af en af parterne i overensstemmelse med lejelovens § 13.

Udlejeren skal give lejerne oplysning om bestemmelsens indhold, hvilket er en betingelse for, at den kortere acceptfrist løber.

Udvalget bemærker

Tre af udvalgets medlemmer, Claus Rohde, Hans Henrik Edund og Lena Hartmann, støtter forslaget, der kan gøre procestiden kortere.

Lena Hartmann bemærker dog at der bør stilles krav om, at det skal være mindst $\frac{1}{4}$ del af lejerne, der tilkendegiver at de ønsker at anvende hele acceptfristens længde. Dette skal ses i sammenhæng med, at et flertal af lejerne skal kunne blive enige om at stifte en andelsboligforeningen inden yderligere 5 uger. Såfremt det ikke lykkes at få opbakning af mindste $\frac{1}{4}$ del af lejerne til – risikofrit – at anmode om en forlængelse af fristen, vil det næppe være realistisk at der kan stiftes en andelsboligforening og dermed er der ingen grund til at 'bremse' handlen mellem udlejer og køber i længere tid end nødvendigt.

Tre af udvalgets medlemmer, Anders Svendsen, Anne Kristensen og Marc Lund Andersen, kan ikke støtte forslaget. Reglerne vil tvinge lejerne til at skulle forholde sig til spørgsmålet om tilbudspligt to gange, uden at de i sidste ende vil gøre en væsentlig forskel. Først ved at tvinge lejerne til at skulle gøre sig bekendte med konsekvenserne af at anmode om fastholdelse af den fulde acceptfrist. Dernæst ved at skulle overveje, hvorvidt en endelig overtagelse ønskes og kan lade sig gøre. Forslaget ses derfor at lægge et ekstra pres på lejerne uden, at den fulde acceptfrist forlænges i forhold til de gældende regler.

9.4.3. Hurtigere gennemførsel af syn og skøn

Beskrivelse af initiativet/lovændringen

Initiativet indebærer, at syn og skøn over ejendommens værdi – der skal gennemføres ved gaveoverdragelse, fusion, spaltning mageskifte, eller påtænkt arveudlæg, jf. stk. 2, og ved overdragelse af aktier og anparter, jf. stk. 3 – kan gennemføres ud fra en på forhånd fastlagt og hurtigere procedure.

Initiativet indebærer, at der indføres regler for, at der alene stilles spørgsmål til, hvad prisen for ejendommen er i handel ogandel, og således at parterne ikke kan stille supplerende spørgsmål. Det bliver derfor reelt unødvendigt at lave udformning af et decideret skønstema, eftersom skønstemaet fremgår af loven.

Initiativet indebærer endvidere, at retten efter modtagelsen af anmodningen, kan orientere lejerne ved brug oplysningerne fra en lejerliste, som skal indgå i materialet til skønsmanden. Udvalget har endvidere foreslået, at såfremt ejendommen har en beboerrepræsentation, skal denne kunne repræsentere samtlige lejere i sagen.

Retten kan 14 dage efter meddelelsen til lejerne, udpege en skønsmand. Såfremt parterne ikke forinden har meddelt, at de er enige om en skønsmand, udpeges denne efter forslag fra en relevant brancheorganisation for valuarer.

Baggrunden for initiativet er at sikre en hurtigere gennemførelse af syn og skønsforretningen. Det fremgår af den udførte spørgeskemaundersøgelse, jf. afsnit 8, at syn og skøn kan forlænge en handel med op til 10 måneder. Udvalget er enige om, at denne periode, som reelt udgør ekspeditionstid, bør begrænses, og om, at det er et af de steder, hvor man relativt enkelt kan lave ændringer, der vil have en gavnlig effekt.

Nugældende regler

På nuværende tidspunkt anvendes de almindelige regler i retsplejeloven for indhentelse af udenretligt syn og skøn.

Forslået ordlyd

"I tilfælde af påtænkt salg skal tilbuddet ledsages af dokumentation for, at ejeren ved et salg kan opnå de tilbudte vilkår. Kan dokumentation heraf ikke ske ved fremlæggelse af en købsaftale med tredjemand, skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom, optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343. Retten udmelder skønsmanden efter, at en brancheorganisation har bragt en relevant skønsmand i forslag. Skønsmanden skal alene tage stilling til, hvad der er ejendommens handelsværdi ved overdragelse i fri handel mellem uafhængige parter. Enhver lejer får meddelelse herom, men der skal ikke ske forkyndelse. Enhver lejer er part under skønsforretningen, men er der valgt en beboerrepræsentation i ejendommen, er alene denne part under skønsforretningen. "

Bemærkninger

Syn og skøn er p.t. ikke obligatorisk i alle tilfælde, hvor der ikke er indgået en handel om ejendommen med en uafhængig tredjemand, herunder f.eks. hvor en ejendom overdrages fra en person til et selskab, som den hidtidige ejer kontrollerer, jf. U 2003.796 Ø, og hvor ejendommen overdrages i en "byttehandel". For at fremme salgsprocessen i disse tilfælde foreslås, at det gøres muligt at få udmeldt syn og skøn i alle tilfælde, hvor der ikke kan fremlægges en købsaftale med en aftalt købesum for hele ejendommen til lejerne. Der skal efter bestemmelsen fortsat anvendes syn- og skøn ved påtænkt overdragelse ved gave, fusion, spaltning eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg og ved overdragelse af stemmemajoriteten i ejendomsselskaber.

Af hensyn til at begrænse tidsforbruget foreslås tillige, at loven angiver skønstemaet således, at skønsmanden udelukkende skal vurdere, hvad der er ejendommens aktuelle handelsværdi ved salg i fri handel. Udlejer sender dokumenterne fra dokumentlisten, jf. forslag til § 199, stk. 2, til retten, som kan videresende til skønsmanden.

Det foreslås, at retten efter forslag fra en relevant brancheorganisation udmelder skønsmanden, såfremt parterne ikke forinden er enige om at pege på en bestemt skønsmand.

Retten giver meddelelse direkte til lejerne eller på domstolens sagsportal. Der skal ikke ske forkyndelse. Derved fraviges retsplejelovens § 153.

Med henblik på at effektivisere skønsforretningen foreslås tillige, at en beboerrepræsentation, hvor en sådan er dannet i ejendommen, og ikke hver enkelt lejer, er tillagt partstatus i forbindelse med skønsforretningen. Herved undgås, at retten i alle tilfælde, også hvor der findes en beboerrepræsentation, skal indkalde og høre samtlige lejere i forbindelse med gennemførelse af skønsforretningen til fastlæggelse af ejendommens aktuelle handelsværdi.

Udvalget bemærker

Et samlet udvalg er enig om initiativet, da de mener kan medføre en kortere procestid for tilbudspligtssager, hvor prisen i handel og vandel skal fastsættes af retten.

9.4.4. Syn og skøn i selskaber, der ikke ejer andre aktiver end den tilbudspligtige ejendom

Beskrivelse af initiativet/lovændringen

Ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspligten efter § 198, stk. 1, 1 pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2. Dette gælder dog ikke ved overdragelse af aktier og anparter i selskaber, som ikke ejer andre aktiver end den tilbudspligtige ejendom.

Forslået ordlyd

"Ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspligten efter § 198, stk. 1, 1 pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2.
2. pkt. af bestemmelsen foreslås ophævet."

Bemærkninger

2. pkt. i stk. 3 blev indføjet i loven i forbindelse med den sammenskrivning af lejelovgivningen, der skete med ikrafttrædelse pr. 1. juli 2022. I forarbejderne hertil (lovforslag nr. 47 i folketingsåret 2021-22 på side 352) står følgende:

"Med bestemmelsen foreslås præciseret, at der ved overdragelse af aktier og anparter, der udløser tilbudspligt efter lovforslagets § 198, stk. 1, 2. pkt., skal gælde samme regler om optagelse af syn og skøn som de, der foreslås at skulle gælde ved overdragelser i form af gave, mageskifte m.v. Det vil sige i situationer, hvor der typisk ikke foreligger et uvildigt tilbud indeholdende købspris m.v. fra en tredjemand. Dette gælder dog ikke, når der er tale om overdragelse af aktier eller anparter i et selskab, som ikke ejer andre aktiver end den tilbudspligtige ejendom. I disse tilfælde må det antages, at det vil være muligt at identificere markedsprisen for ejendommen, idet prisen for aktierne eller anparterne i den situation må antages at ville svare til værdien af ejendommen."

Bestemmelsen er blevet kritiseret fra mange sider, da udsagnet er misvisende. Selskaber har aktiver og passiver, der ikke nødvendigvis er relateret til ejendommens handelsværdi. Hertil kommer, at prisen for aktierne, som i grove træk svarer til egenkapitalen, ikke modsvarer

Mulige modeller for justering af tilbudspligten

ejendommens værdi, hvis der er gældsposter i selskabet. Se hertil f.eks. Jesper Bøge Pedersen og Louise Moestrup i TBB 2024 731 på s. 732-734.

Udvalget bemærker

Et samlet udvalg er enig om initiativet.

9.4.5. Implementering af en minimumsliste til lejerne

Beskrivelse af initiativet/lovændringen

Initiativet indebærer, at der udarbejdes en minimumsliste for, hvad lejer skal have fremsendt fra udlejer, for at udlejer har opfyldt tilbudspligten.

Ved initiativet skabes der en klarhed over, hvilke dokumenter lejerne skal modtage således, at lejerne ikke bliver over- eller underoplyst. En overoplysning ville kunne føre til, at lejerne druknes i oplysninger. En underoplysning vil medføre, at udlejer ikke har opfyldt tilbudspligten.

Baggrunden for initiativet er et ønske om at sikre klare retningslinjer for, hvornår en tilbudspligt er opfyldt, og hvornår man klart kan sige, at 10 ugers-acceptfristen løber.

Nugældende regler

Som det fremgår af den nuværende bestemmelse i lejelovens § 199, stk. 2, skal tilbuddet overfor lejerne ledsages af "dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår", og af lejelovens § 199, stk. 4, fremgår det, at udlejer senest samtidig med tilbuddet skal give lejerne "sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov." Derudover fremgår det, at acceptfristen først løber, når ejeren har udleveret materialet til lejerne.

Bestemmelsen omfatter derfor alle "sædvanlige" oplysninger, som en sælger giver en køber i forbindelse med en ejendomshandel. Bestemmelsen indeholder ikke en positiv opstilling af de dokumenter og oplysninger, som skal medsendes til lejerne.

Minimumslisten

Udvalget har udarbejdet nedenstående minimumsliste, som de mener skal være opfyldt, for at udlejer har opfyldt tilbudspligten, og for at acceptfristen løber.

Et flertal af udvalget er enige om, at lejer ikke skal stilles ringere end tredjemandskøberen, hvorfor lejeeren altid skal have udleveret det materiale, som måtte være udleveret til tredjemandskøberen, dog som minimum de oplysninger, der fremgår af ovennævnte minimumsliste.

Mindretallet, Lena Hartmann, bemærker at tanken om en minimumsliste undermineres, hvis lejeeren udover minimumslisten også altid skal have udleveret det materiale, som måtte blive udleveret til tredjemandskøberen. Det materiale, der efter forhandling mellem køber og sælger er anset som relevant for salget eller salgsprisen vil i forvejen indgå i købsaftalen. Kræves der, at udlejer skal udlevere alt materiale, der er blevet udleveret til tredjemandskøberen,

vil dette både skabe yderligere administrative byrder end vi har i dag, hvilket er i strid med kommissoriet, og skabe nye uklarheder omkring omfang af materiale, der skal leveres. Minimumslisten er udformet på en måde, hvor den må kunne anses som tilstrækkeligt. Ønsker lejerne en mere dybdegående due diligence, har de 10 uger til at foretage undersøgelser. Begrænsning til mængden vil både gøre mængden mere gennemskuelig for lejerne og deres rådgivere, samt lette den administrative byrde på udlejerens side og give tryk omkring hvornår tilbudspligten er opfyldt. Såfremt udlejer i første omgang alene skal levere minimumslisten til lejerne, kan dette medlem tilslutte sig forslaget om, at lejerne herefter skal have mulighed for at stille supplerende spørgsmål og udbede sig supplerende materiale hos udlejer, der herefter har en pligt til loyalt at forsyne lejerne med yderligere, efterspurgte oplysninger. Såfremt der er tale om materialer, der er udarbejdet og bekostet af tredemandskøbere, vil lejere dog skulle betale kostpris for at få dem udleveret.

Minimumslisten består af følgende dokumenter:

1. BBR-udskrift for ejendommen.
2. Ejendomsdatarapport for ejendommen.
3. Tingbogsudskrift for ejendommen.
4. Kopi af forsikringspolicer vedrørende ejendommen.
5. Regnskaber for og oplysning om saldi på ind- og udvendige vedligeholdelseskonti og udskrift fra Grundejernes Investeringsfond vedrørende ejendommens udvendige vedligeholdelseskonti.
6. Ejendomsskattebillet.
7. Seneste offentlige ejendomsvurdering.
8. Vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. lejelovens § 113.
9. Energimærke og energiplan.
10. Fordelingsregnskabet for forbrug i ejendommen for det senest aflagte regnskabsår.
11. Evt. kontrakter med ejendomsfunktionærer og eksterne leverandører af serviceydelser på ejendommen
12. Evt. ejer- og grundejerforeningsvedtægter
13. Oplysninger om verserende huslejenævns- og retssager, samt aftalemæssige bindinger
14. Oplysninger om ejendommens aktuelle driftsudgifter
15. Seneste omkostningsbestemte legebudget, hvis et sådant er udarbejdet inden for de sidste 5 år
16. Oplysninger om driftsmateriel, der medfølger i handlen
17. Oplysninger om aftalte forbedringsforhøjelser og aftaler indgået i medfør af lejelovens § 137
18. Samtlige lejekontrakter *eller* en lejemålsoversigt, der som minimum indeholder:
 - a. Lejernes navne og adresser
 - b. Lejens størrelse for hvert enkelt lejemål
 - c. Lejens fastsættelse for hvert enkelt lejemål
 - d. Indbetalt depositum og forudbetalt leje for hver enkelt lejemål
 - e. Beskrivelse af særlige brugsvilkår og betydningsfulde særvilkår, såsom uopsigelighed, tidsbegrænsning, udvidet fremleje- og afståelsesret, særlige rettigheder mht. parkering (mv.)
19. Reglerne om tilbudspligt (lejelovens kapitel 24)

Foreslået ordlyd

"Senest samtidig med tilbuddet skal ejeren give sædvanlige oplysninger om ejendommen. Oplysningerne er nærmere beskrevet i minimumslisten, som er fastsat af boligministeren, jf. § 199, stk. 5. Har udlejeren til en køber udleveret yderligere rapporter eller materiale vedrørende ejendommen, som ikke fremgår af minimumslistens bilag eller oversigter, skal disse dokumenter ligeledes udleveres til lejerne. Den i stk. 1 nævnte acceptfrist løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejerne meddelelse herom."

Bemærkninger

Det foreslås, at de nærmere dokumenter opregnes i loven i form af en dokumentliste, som indeholder en opregning af de dokumenter og oplysninger, som anses for sædvanlige og nødvendige for at kunne vurdere ejendommens værdi, og så lejerne har mulighed for at indhente finansieringstilbud. Når disse oplysninger er udleveret, løber 10-ugers fristen. Hensigten er at gøre det klart, hvilke oplysninger udlejeren skal udlevere, for at 10-ugers fristen begynder at løbe, og at hindre "overinformation". Derfor indeholder minimumslisten krav om oversigter eller budgetter, men ikke de underliggende bilag. Udlejeren kan dog i stedet for at udarbejde oversigter i stedet levere de fulde kontrakter, f.eks. lejekontrakter og dermed opfylde oplysningskravet.

Lejerne er berettigede til, og udlejeren er forpligtet til at udlevere, yderligere oplysninger, som har betydning for overdragelsen af ejendommen, jf. stk. 5.

Udvalget bemærker

Et flertal af udvalget, bestående af Claus Rohde, Hans Henrik Edlund, Anders Svendsen, Anne Kristensen og Marc Lund Andersen, er enige om, at den foreslåede liste er tilstrækkelig. Flertallet er tillige enige om, at lejerne indenfor acceptfristen naturligvis kan anmode udlejer om yderligere oplysninger om ejendommen.

Et mindretal, bestående af Lena Hartmann, mener ikke det skal være muligt for lejer at kræve yderligere oplysninger, medmindre udlejer i første omgang alene forpligtes til at sende minimumslisten og ikke også alle de oplysninger, der er udleveret til tredjemandskøberen. Den foreslåede løsning vil ellers udhule formålet med en minimumsliste og i stedet for at skabe mere klarhed alene øge kompleksiteten, usikkerheden og de administrative byrder, der er forbundet med opfyldelsen af tilbudspligten. Derfor kan den foreslåede passus "Har udlejeren til en køber udleveret yderligere rapporter eller materiale vedrørende ejendommen, som ikke fremgår af minimumslistens bilag eller oversigter, skal disse dokumenter ligeledes udleveres til lejerne" ikke tiltrædes.

9.4.6. Minimumslistens udfyldelse i bekendtgørelsesform

Foreslået ordlyd

"Stk. 5. Boligministeren fastsætter indholdet af minimumslisten ved bekendtgørelse. Ud over oplysninger, der følger af minimumslisten, har enhver lejer ret til at kræve, og udlejeren har pligt til snarest at udlevere, yderligere oplysninger vedrørende overdragelse af ejendommen, som lejer anmoder om."

Bemærkninger

Det foreslås, at enhver lejer har ret til at kræve yderligere oplysninger, som angår overdragelse af ejendommen. Udlejeren har pligt til at udlevere disse, og tilsidesættelse af forpligtelsen vil være misligholdelse.

Udvalget bemærker

Udvalget er enige om, at minimumslisten skal fastsættes i bekendtgørelsesform, således at den til enhver tid værende boligminister kan indskrænke eller udvide listen, alt efter hvad der er behov for. Udvalget anerkender, at informationsbehovet hos lejerne ændres over tid, og at det materiale, som lejerne har brug for i dag, ikke nødvendigvis er det materiale, som lejerne har brug for om 5 år. Derfor er udvalget enige om, at der skal sikres en nem måde at ændre listen på.

Et udvalgsmedlem, Lena Hartmann, kan alene tilslutte sig forslaget, hvis forslag 9.4.2 begrænses til at udlejer i første omgang alene skal fremsende materialet anført på minimumslisten, da løsningen, der indebærer både alt materiale udleveret til køber og et yderligere spørgsmål vil medføre betragtelig usikkerhed omkring, hvornår tilbudspligten er opfyldt. Dermed vil modsat kommissoriets formål medføre væsentlig øgede administrative byrder - fremfor lettelser.

9.4.7. Mulighed for gennemførelse af tilbudspligt uden et aktuelt tilbud fra tredjemand

Beskrivelse af initiativet/lovændringen

Initiativet indebærer, at udlejer skal have mulighed for at tilbyde ejendommen til lejernes oprettelse af en andelsboligforening, uden at have en aktuel tredjemandskøber. Udlejer vil i denne situation skulle anvende syn og skøn til værdiansættelsen.

Initiativet indebærer, at lejerne bliver tilbudt ejendommen på andelsbasis på samme vis, som hvis der var et konkret tilbud fra tredjemand. Tilbudspligtsproceduren gennemføres derfor uden en købsaftale mellem sælger og tredjemand.

Hvis lejerne takker nej – eller ikke reagerer – vil initiativet medføre, at udlejer kan sælge ejendommen til tredjemand på vilkår der svarer til dem, som lejerne fik tilbudt ejendommen på, dog således at udlejer kan sælge ejendommen til en pris, der er højere end den værdi, som blev fastsat ved syn og skønnet. Ved indgåelsen af en aftale med en tredjemand, hvor overdragelsen tinglyses senest ét år efter tilbuddet til lejerne udløb, skal udlejer ikke gennemføre tilbudspligten igen.

Baggrunden for initiativet er et ønske om, at en udlejer, der ønsker at sælge sin ejendom til markedsprisen, ikke behøver at finde og inddrage en tredjemand, hvis lejerne alligevel ender med at ville købe ejendommen. Initiativet er derfor begrundet i ressourceoptimering.

Nugældende regler

De nugældende regler tager ikke højde for situationen, og udlejer er derfor nødsaget til at finde en tredjemandskøber, såfremt udlejer ønsker at aktivere tilbudspligtsreglerne.

Det bemærkes, at det efter de nugældende regler er muligt for en udlejer at sælge ejendommen direkte til lejerne på baggrund af en frivillig aftale. Reglerne medfører dog, at selvom lejerne har afslået et tilbud, skal de have tilbudt ejendommen i henhold til tilbudspligtsreglerne, selvom udlejers aftale med tredjemand sker i umiddelbar forlængelse af lejers afslag.

Opsummering af effekter

Det må formodes, at initiativet vil medføre en afbureaukratisering af reglerne, ligesom initiativet vil medføre ressourcebesparelser, herunder for den tredjemand, der indgår en købsaftale med udlejer.

Foreslået ordlyd

"Stk. 6. Udlejeren kan, selv om ejendommen endnu ikke er overdraget til anden side, tilbyde lejerne at købe ejendommen efter reglerne om tilbudspligt, og således at prisen fastsættes til, hvad ejendommen er værd i handel ogandel som udlejningsejendom."

Bemærkninger

Det foreslås, at udlejeren kan tilbyde lejerne at overtage ejendommen til prisen i handel ogandel (fravalgt ved syn og skøn). Når lejerne herefter ikke har accepteret inden for tilbudsfristen, kan udlejeren efter reglen i stk. 7 i en periode på 1 år, sælge til en køber på det fri marked.

Udvalget bemærker

Et samlet udvalg er enige om denne tilføjelse til reglerne.

Et mindretal, bestående af Lena Hartmann, foreslå at udlejer udover at kunne tilbyde ejendommen til en af syns- og skønsmanden fastsat markedspris, også skal have mulighed for at tilbyde lejerne køb af ejendommen til en på egen hånd fastsat pris. Hvis lejerne takker nej – eller ikke reagerer – vil initiativet medføre, at udlejer kan frasælge ejendommen til tredjemand på vilkår der svarer til dem, som lejerne fik tilbudt ejendommen på, dog således at udlejer kan frasælge ejendommen til en pris der ligger over den værdi, som blev tilbudt lejerne. Ved indgåelsen af en aftale med en tredjemand, hvor overdragelsen tinglyses senest ét år efter tilbuddet til lejerne udløb, skal udlejer i disse situationer ikke gennemføre tilbudspligten igen.

9.5. Manglende udførelse af tilbudspligten

Beskrivelse af initiativet/lovændringen

Initiativet indebærer, at der indføres en bestemmelse til regulering af de situationer, hvor en udlejer har undladt at tilbyde ejendommen til lejerne, selv om udlejer har været forpligtet hertil efter loven.

Nugældende regler

Lejeloven indeholder ikke regler for, hvordan manglende iagttagelse af tilbudspligtsreglerne skal behandles.

Forslag til ny bestemmelse

"Overholder udlejer ikke reglerne om tilbudspligt, ifalder udlejerens erstatningsansvar over for lejerne.

Stk. 2. Enhver lejer, som var lejer på tidspunktet for den tilbudspligtsaktiverende disposition, og som fortsat er lejer, kan kræve, at ejendommen tilbydes lejerne.

Stk. 3. Lejerne skal senest 6 måneder efter, at lejerne skriftligt er orienteret om en tilbudspligtig disposition, hvor tilbudspligten ikke er gennemført, skriftligt meddele ejendommens ejer, at de ønsker tilbudspligten gennemført efter stk. 2. Herefter kan lejerne ikke kræve tilbudspligten gennemført."

Bemærkninger

Det foreslås at fastsætte regler i loven om udlejers misligholdelse.

Overholder udlejerens ikke reglerne om tilbudspligt, misligholder udlejerens sine forpligtelser efter loven, og udlejerens kan ifalde erstatningsansvar efter de almindelige erstatningsregler. Efter en overdragelse af ejendommen vil den nye ejer indtræde i den tidligere udlejers forpligtelser over for lejerne.

Hvis udlejerens ikke har fremsat tilbuddet straks efter den tilbudspligtsaktiverende disposition, og hvor der i mellemtiden sker udskiftning blandt lejerne, kan de fraflyttede lejere ikke indtræde som medlemmer i andelsboligforeningen, da medlemskab i andelsboligforeningen forudsætter en brugsret til lokaler i ejendommen. Disse lejere vil være henvist til at kræve erstatning for deres tab ved, at udlejerens har tilsidesat sin pligt til at tilbyde ejendommen. Et tab kan vise sig vanskeligt at dokumentere, idet lejerens må godtgøre, både at lejerne kunne stifte en andelsboligforening, som var i stand til at opfylde betingelserne, og at lejerens har mistet en avance på »sin« andel.

Det foreslås i stk. 2 at fastsætte, at lejere, der var lejere på tidspunktet for den tilbudspligtaktiverende disposition, og som fortsat er lejere, kan kræve, at tilbudspligten gennemføres (naturalopfyldelse). Som angivet i bemærkningerne til § 199, må tilbuddet fremsættes overfor alle lejere af beboelseslejligheder på tilbudstidspunktet, også de senere tilkomne lejere, selv om disse ikke var lejere på tidspunktet for den tilbudspligtudløsende disposition, og derfor ikke selv kunne kræve, at tilbudspligten skal gennemføres.

Overdragelse skal i så fald ske på vilkårene for den tilbudsaktiverende disposition, selv om denne handel efterfølgende annulleres, og selv om ejendommen på et senere tidspunkt igen er overdraget på nye og for lejerne ringere vilkår, typisk til en højere pris, jf. GD 1990.4 Ø. Derved bortfalder præjudikatsværdien af T:BB 2011.35 Ø, hvor lejerne ikke kunne få »effektueret tilbudspligten«, da de tilbageværende lejere ikke selvstændigt kunne gøre denne ret gældende.

Der må laves en sædvanlig refusionsberegning med udgangspunkt i den faktiske overtagelsesdag. Hvis der er gennemført forbedringer, må lejerne betale for nettoforbedringer i forhold til ejendommen på tidspunktet for den tilbudspligtudløsende disposition. Ejeren må i givet fald godtgøre sit krav. Ejeren skal i denne sammenhæng forstås som den, der ejer ejendommen på det tidspunkt, hvor tilbudspligten gøres gældende. Denne er berettiget til at modtage købesummen og hæfter desuden for et eventuelt refusionstilsvaret. Ligner den pågældende ejer et tab, må dette krav rejses mod den tidligere udlejer.

Det foreslås i stk. 3, at der fastsættes en reklamationsperiode, således at det indenfor kort tid kan afklares, om der skal gennemføres tilbudspligt eller ej. Det vil være uhensigtsmæssigt, at der hviler en sådan uafklaret forpligtelse på ejendommen i længere tid, hvis den ønskes videreoverdraget.

Det foreslås, at udlejer/en ejer skal meddele lejerne om den tilbudspligtige disposition, hvor tilbudspligten ikke er gennemført. Det er således op til udlejer/en, som har misligholdt sin forpligtelse, eller den nuværende ejer at tilbyde ejendommen, for at få forholdet afklaret, og lejernes viden eller burde viden er ikke afgørende for reklamationspligten. Lejerne har efter modtagelse af korrekt information en frist på 6 måneder til skriftligt at kræve tilbudspligten gennemført.

Lejerne kan fortsat kræve erstatning efter stk. 1. Et sådant er ikke omfattet af reklamationsfristen i stk. 3, men undergivet almindelige reklamations- og forældelsesregler.

Udvalget bemærker

Et flertal af udvalget, bestående af Claus Rohde, Hans Henrik Edlund, Anne Kristensen, Anders Svendsen og Marc Lund Andersen, er enige om, at præciseringen bør ske i loven.

Et mindretal, bestående af Lena Hartmann, mener at der ikke er tale om en præcisering men om en skærpelse af nuværende retstilstand, hvormed forslaget ikke er dækket af kommissoriets formål. Forslaget vil derimod medføre endnu større usikkerhed og medføre øgede administrative byrder og omkostninger, herunder også på købers side, der vil skulle gennemføre meget omfattende due diligence undersøgelser med henblik på at belyse eventuelle tidligere overdragelser. Medlemmet mener at bestemmelsen ville skabe unødigt kompleksitet og at lejernes erstatningskrav er dækket ind og fortsat skal følge de almindelige regler om erstatning.

BILAG

I gennem rapporten bliver der henvist til opgørelser og lignende, der er vedlagt rapporten som bilag. Bilagene er udarbejdet på baggrund af materiale fra Social- og Boligstyrelsen.

Bilag 1 – Bestanden af andelsboliger siden 1980

I nedenstående tabel A er vist udviklingen i antal boliger siden 1980, fordelt efter boligens ejerforhold. Fra 1980 til 2015 er antallet af andelsboliger mere end firedoblet; fra ca. 45.000 andelsboliger i 1980 til knap 206.000 andelsboliger i 2015. Primo 2024 udgør antallet af andelsboliger godt 200.000 boliger, hvilket svarer til, at bestanden af andelsboliger de sidste 9 år i gennemsnit er faldet med ca. 600 årligt. Mens andelsboliger i 1980 udgjorde godt 2 pct. af boligmarkedet, er denne andel steget til knap 7 pct. i 2024.

Godt 60 pct. af de ca. 200.000 andelsboliger kan kategoriseres som traditionelle andelsboliger, idet de er etableret gennem omdannelse af private udlejningsejendomme til andelsbolig-ejendomme. Herudover blev der i perioden 1980 til 2004 opført et forholdsvis stort antal andelsboliger med offentlig støtte i form af enten tilskud og/eller offentlig garanti. Primo 2024 er der godt 46.000 støttede andelsboliger, svarende til 23 pct. af alle andelsboliger.

Tabel A**Boliger fordelt efter boligform, 1980-2024**

	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2024
----- 1.000 boliger -----										
Ejerboliger	1.099	1.181	1.217	1.224	1.273	1.284	1.318	1.395	1.418	1.453
Andelsboliger ¹⁾	45	60	105	124	155	179	202	206	203	200
Privat udlejning	466	443	432	454	415	433	576	552	622	704
Almene boliger	304	356	395	445	463	482	592	606	620	643
Offentlige boliger	65	66	61	53	31	33	34	27	27	27
Ikke benyttet	131	122	143	126	86	111				
I alt	2.109	2.228	2.353	2.427	2.423	2.522	2.723	2.786	2.890	3.026
----- Pct. -----										
Ejerboliger	52	53	52	50	53	51	48	50	49	48
Andelsboliger ¹⁾	2	3	4	5	6	7	7	7	7	7
Privat udlejning	22	20	18	19	17	17	21	20	22	23
Almene boliger	14	16	17	18	19	19	22	22	21	21
Offentlige boliger	3	3	3	2	1	1	1	1	1	1
Ikke benyttet	6	5	6	5	4	4	-	-	-	-
I alt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Anm.: Mellem årene 2005 og 2010 er der et databrud, hvilket skyldes følgende forhold: Før 2010 tælles der kun egentlige boliger (dvs. boliger med eget køkken), mens boliger uden personer tilmeldt på adressen i CPR-registret er klassificeret som ikke benyttede boliger. Endelig er de kommunale almene ældreboliger fra 2010 klassificeret som almene boliger i stedet for som offentlige boliger.

¹⁾ Skønnede tal for 1980 og 1985

Kilde: By og Boligministeriet (1999), Bygge- og boligpolitisk oversigt 1998-1999 (for årene 1980-1995), Bygnings- og Boligregistret (BBR) (for årene 2000-2005) og Social- og Boligstyrelsens boligstatistiske database (for årene 2010-2024).

Bilag 2 – Fordeling af andelsboligforeninger efter størrelse

Andelsboligforeninger består af minimum 2 boliger. I nedenstående tabel B er de 89.400 traditionelle andelsboliger fordelt efter foreningens størrelse og ejendommens opførelsesår.

Tabel B

Traditionelle andelsboligforeninger stiftet siden 1979 fordelt efter foreningens størrelse og opførelsesår, 2024

	Opførelsesår		Alle	Opførelsesår	
	1964 og før	1965 og efter		1964 og før	1965 og efter
	----- Antal boliger -----			---- Gns. m² pr. bolig ----	
1-9 boliger	3.809	69	3.878	91	106
10-19 boliger	13.938	194	14.132	89	88
20-39 boliger	21.300	365	21.665	83	89
40-59 boliger	8.218	252	8.470	77	81
60-99 boliger	9.670	765	10.435	76	69
100 boliger og derover	28.702	2.122	30.824	73	75
Alle	85.637	3.767	89.404	79	77

Tabellen viser, at stort set alle disse andelsboliger (96 pct.) er ejendomme opført før 1965. Derudover fremgår det af tabellen, at der er en sammenhæng mellem foreningens størrelse og boligernes størrelse: Jo større foreningen er, desto mindre er boligerne i gennemsnit.

Bilag 3 – Priser på andelslejligheder sammenlignet med priser på ejerlejligheder

Først fra 1. juli 2021 blev det gjort obligatorisk for andelsboligforeninger at indberette andelsboligsalg til et centralt register (andelsboliginfo.dk). En opgørelse baseret på disse oplysninger viser, at en andelslejlighed (andelsboliger opført som etageboliger) i 2023 i gennemsnit blev handlet for ca. 1,35 mio. kr. Som følge af, at man ved overtagelsen af en andelsbolig, også overtager en andel af den fælles gæld i andelsboligforeningen, hvilket i gennemsnit svarer til 0,4 mio. kr. pr. andelslejlighed, kan man ved at lægge disse to tal sammen få den gennemsnitlige tekniske handelspris på 1,75 mio. kr. (1,35 mio. kr. + 0,4 mio. kr.) pr. bolig, hvilket svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 24.200 kr. pr. m².

I nedenstående tabel C ses, at prisen på en andelslejlighed på landsplan i gennemsnit er steget fra 23.600 kr. pr. m² i 2022 til 24.200 kr. pr. m² i 2023. Det svarer til en stigning på 2,5 pct. I samme periode er priserne på ejerlejligheder i gennemsnit faldet fra 33.600 kr. pr. m² i 2022 til 32.900 kr. pr. m² i 2023. Det svarer til et fald på 2,0 pct. Tabellen viser også, at i 2022 og 2023 var den gennemsnitlige pris for en andelslejlighed omkring 70-73 pct. af den gennemsnitlige pris for en ejerlejlighed.

Tabel C

Priser på andelslejligheder sammenlignet med priser på ejerlejligheder, 2022 og 2023

	Andelslejligheder	Ejerlejligheder	Andel ift. ejer
	----- Kr./m ² -----	-----	-- Pct. --
<i>København by</i>			
2022	24.900	50.600	49
2023	25.600	49.300	52
<i>Resten af landet</i>			
2022	19.000	22.900	83
2023	19.100	22.600	84
<i>Hele landet</i>			
2022	23.600	33.600	70
2023	24.200	32.900	73

Anm.: Priserne er afrundet til nærmeste 100 kr.

For andelslejligheder er priserne opgjort som de gennemsnitlige tekniske handelspriser, som er defineret som andelsboligens købesum tillagt den forholdsmæssige gæld i andelsboligforeningen.

For ejerlejlighedspriserne er 'resten af landet' beregnet som et simpelt gennemsnit af priserne for alle landsdele, undtagen København by.

Kilde: Social- og Boligstyrelsens beregninger på udtræk fra Andelsboliginfo samkørt med Social- og Boligstyrelsens boligstatistiske database samt Finans Danmarks boligmarkedsstatistik (BM010)

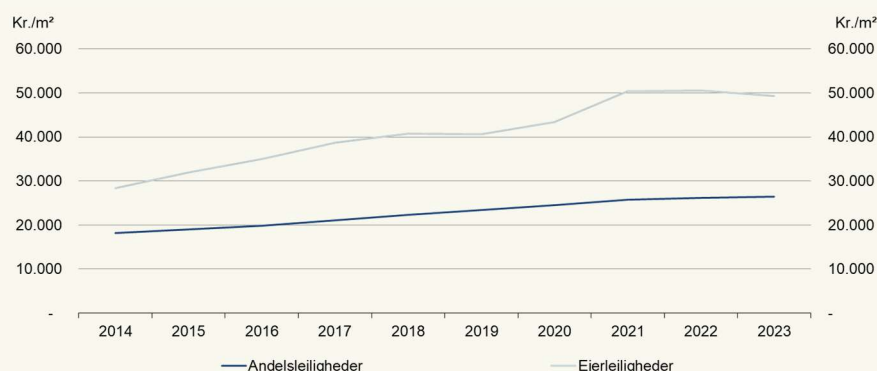
I landsdelen København by er forskellen på priserne på andelslejligheder og ejerlejligheder endnu større end på landsplan. Prisen på en andelslejlighed har i 2022-2023 i gennemsnit ligget på omkring 24.900-25.600 kr. pr. m², mens prisen på en ejerlejlighed i gennemsnit har ligget på omkring 49.300-50.600 kr. pr. m². Det svarer til, at i 2022 og 2023 var den gennemsnitlige pris for en andelslejlighed omkring halvdelen af den gennemsnitlige pris for en ejerlejlighed.

Nedenstående figur 2 viser, at i de senere år er priserne på både andelslejligheder og ejerlejligheder steget markant i landsdelen København by. Den tekniske andelsværdi er siden 2014 steget fra godt 18.200 kr. pr. m² til godt 26.400 kr. pr. m² i 2023. Det svarer til en stigning på 45 pct. i løbet af en 9-årig periode.

I samme periode er priserne på ejerlejligheder i København by imidlertid steget endnu mere. Fra godt 28.300 kr. pr. m² i 2014 til knap 49.300 kr. pr. m² i 2023, svarende til en stigning på 74 pct.

Figur D

Teknisk andelsværdi for andelslejligheder sammenlignet med priser på ejerlejligheder, landsdelen København by



Anm.: Beregningerne af den gennemsnitlige tekniske andelsværdi er baseret på en opregnet stikprøve. Metoden er beskrevet i boks 3.1. i rapporten "Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper" fra dec. 2021

Kilde: Social- og Boligstyrelsens beregninger på udtræk fra Andelsboliginformationsbank samt Social- og Boligstyrelsens boligstatistiske database samt Finans Danmarks boligmarkedsstatistik (BM010)

Det bemærkes, at det er begrænset hvor detaljeret statistikken kan fordeles på geografi, især hvis der er et ønske om at sammenligne med priser på f.eks. ejerlejligheder. Det kommer blandt andet til udtryk ved, at ca. tre fjerdedele af andelslejlighederne (herunder de solgte andelslejligheder) ligger i landsdelen København by. Der er derfor valgt i det følgende at fokusere på København by.

På grund af reglerne om maksimalpriser på andelsboliger er andelslejligheder i København by således relativt set billige sammenlignet med ejerlejligheder. I 2014 lå den tekniske an-

BILAG

delsværdi for en andelslejlighed i København by i gennemsnit på omkring to tredjedele af prisen på en ejerlejlighed, mens den tekniske andelsværdi i 2023 i gennemsnit lå på godt halvdelen af prisen på en ejerlejlighed.

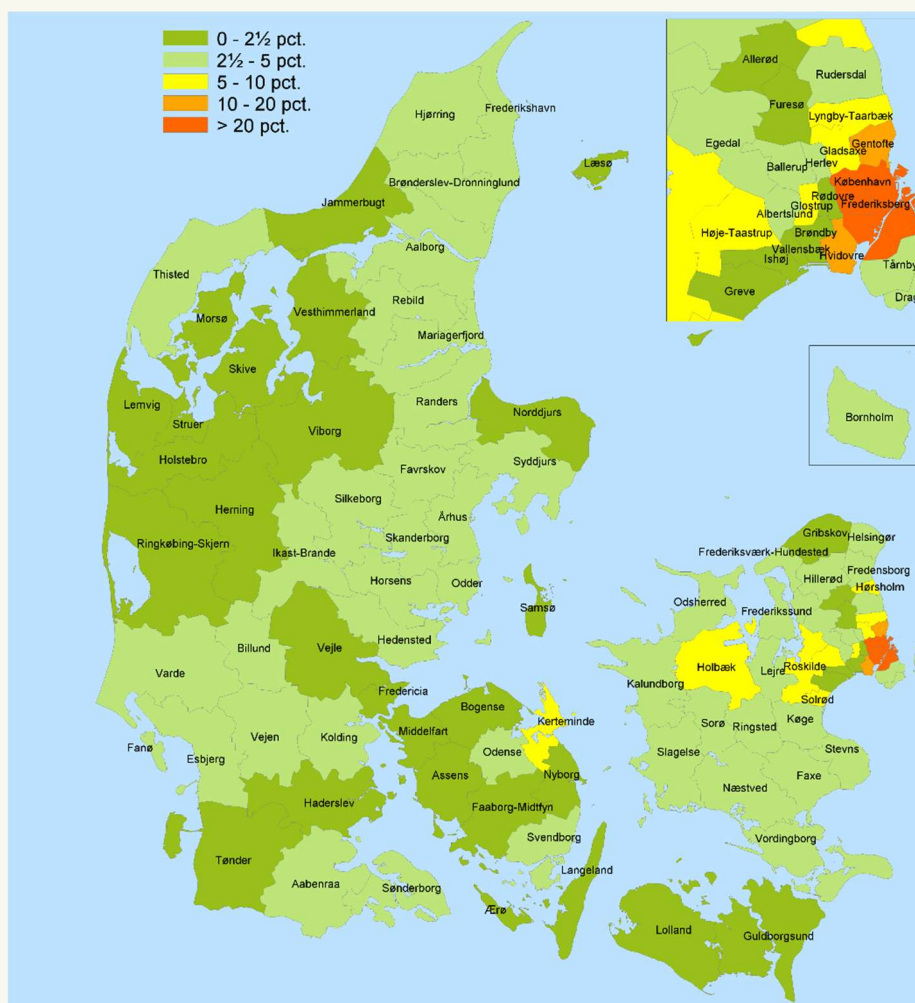
Bilag 4 – Fordeling af andelsboliger på kommunalplan

Der er en meget stor forskel fra kommune til kommune på, hvor stor en andel af boligudbuddet, der består af andelsboliger. Andelen er størst i Københavns og Frederiksberg Kommuner, hvor andelsboligerne udgør henholdsvis 27,7 pct. og 25,5 pct. af boligmassen.

Af nedenstående figur E er forskellen mellem kommunerne illustreret.

Figur E

Andelsboliger i pct. af boligmassen, 2024



Kilde: Social- og Boligstyrelsens boligstatistiske database

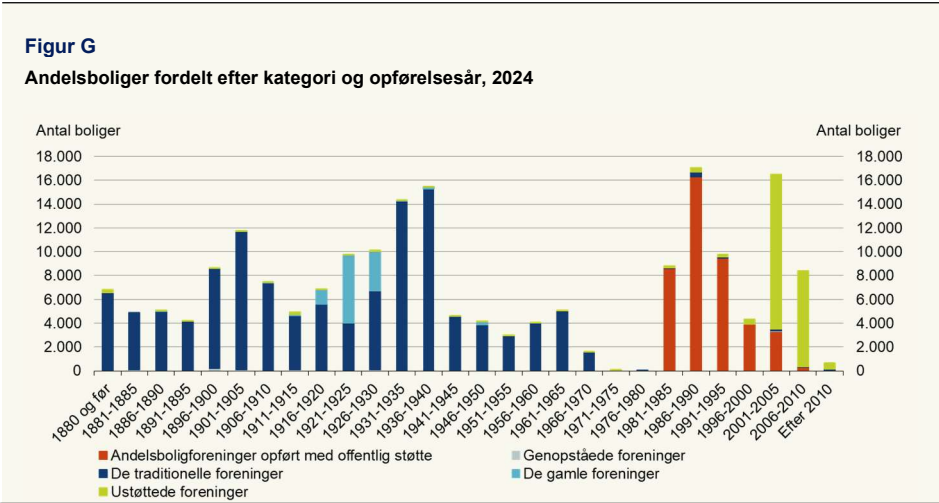
Andelsboligforeningerne kan opdeles i forskellige kategorier alt efter, hvordan foreningerne er opstået. I nedenstående tabel 4 er andelsboligforeningerne opdelt efter type, og i nedenstående figur F er foreningerne fordelt efter disse kategorier og boligernes opførelsesår.

Tabel F

Antal andelsboligforeninger og antal boliger, 2024

	Antal foreninger	Boliger	Antal boliger pr. forening
De gamle foreninger	120	10.980	92
De traditionelle foreninger	3.924	120.864	31
Andelsboligforeninger opført med offentlig støtte	2.909	42.263	15
Ustøttede foreninger	1.532	24.030	16
Genopståede foreninger ¹⁾	73	781	11
Ukendt	219	1.256	6
Alle	8.777	200.174	23

1)Primært stiftet i årene 2003 til 2005 med spekulation for øje
Kilde: Social- og Boligstyrelsens boligstatistiske database



Kilde: Social- og Boligstyrelsens boligstatistiske database

De gamle andelsboligforeninger er opført som andelsboliger før 1955. I starten af 2024 drejede det sig om 120 foreninger med knap 11.000 boliger, hvoraf langt de fleste er opført i perioden 1916-1930.

Bilag 5 – Talmæssig opgørelse over tilgang af andelsboliger

Tabel H

Tilgang af andelsboliger 2000-2023

	Traditionelle andelsbolig- foreningsejendomme	Nyopførte eller ombyg- gede ejendomme	I alt
2000	1.836	1.277	3.113
2001	2.853	1.857	4.710
2002	3.446	2.299	5.745
2003	3.102	3.710	6.812
2004	4.173	5.194	9.367
2005	2.505	5.114	7.619
2006	3.009	3.761	6.770
2007	2.983	3.186	6.169
2008	1.957	1.717	3.674
2009	317	446	763
2010	363	72	435
2011	285	77	362
2012	1.006	3	1.009
2013	485	14	499
2014	495	12	507
2015	813	7	820
2016	665	36	701
2017	384	113	497
2018	109	148	257
2019	117	0	117
2020	49	70	119
2021	78	16	94
2022	39	0	39
2023	0	0	0

BILAG

Anm.: Statistikken over tilgangen af andelsboliger vil løbende kunne blive justeret, blandt andet som følge af, at stiftelsesåret til at begynde med er ukendt. For de fleste ejendomme vil stiftelsesåret initialt blive sat til enten ejendommens opførelsesår (ved nyopførte andelsboligejendomme) eller ejendommens købsår (ved traditionelle andelsboligforeningsejendomme). Hvis der på et senere tidspunkt kendes et mere præcist stiftelsesår (fra Andelsboliginfo) justeres foreningens stiftelsesår.

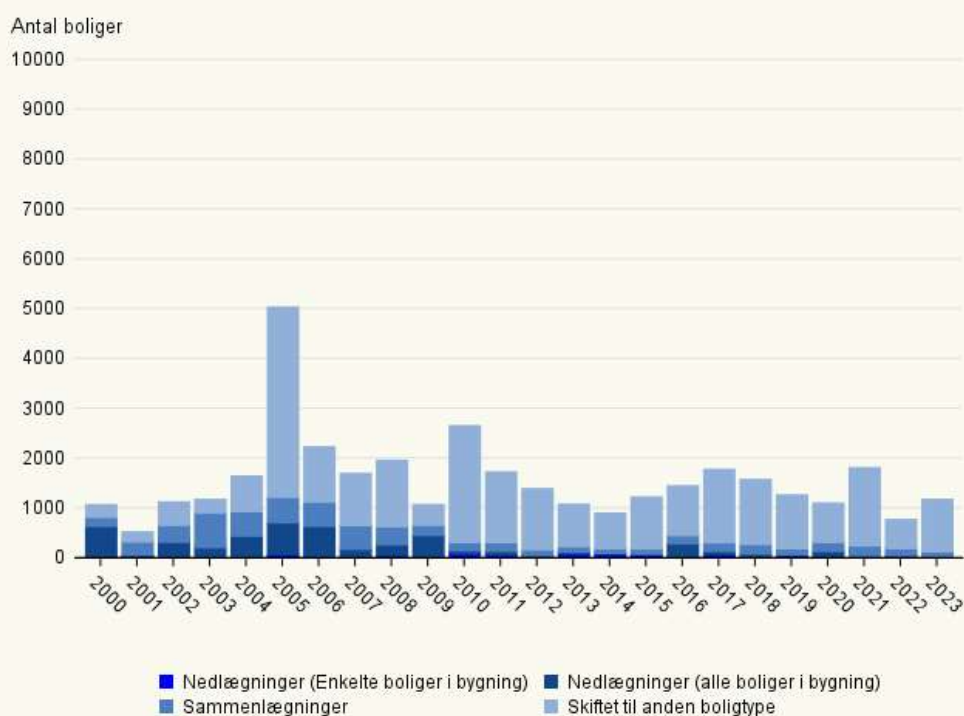
Kilde: Tallene for årene 2000-2010 er baseret på en opgørelse udarbejdet af det daværende Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter, som er anvendt i rapporten "Andelsboligforeningers anvendelse af lån tilknyttede renteswapaftaler" fra 2012. Fra 2011 og frem er tallene baseret på Social- og Boligstyrelsens samkørsel af registre BBR, ESR, SVUR, CVR og Andelsboliginfo

Bilag 6 – Afgang af andelsboliger 2000-2023

Nedenfor ses en illustration over afgang af andelsboliger i perioden 2000-2023.

Figur I

Afgang af andelsboliger 2000-2023



Kilde: Social- og Boligstyrelsen på baggrund af BBR og boligstatistisk database.

Anm.: Nedlægninger af enkelte boliger i en bygning opgøres kun, hvis det gennemsnitlige areal er minimum 20 kvm pr. nedlagt bolig.

I 2021 kan 500-700 boliger have skiftet boligtype som følge af en fejl i BBR's udlejningsforhold. Der er således usikkerhed om, hvorvidt de reelt er skiftet boligtype.

I perioden 2000-2013 tæller ubenyttede boliger ikke med i opgørelsen af andelsboliger.

De nedlagte andelsboliger kan opdeles i boliger, der har skiftet boligtype (tabel J), og afgang af andre årsager (tabel K).

BILAG

Tabel J**Antal afgang af andelsboliger som følge af skift i boligtype fordelt på efterfølgende boligtype i 2000-2023**

År	Ejer	Almen	Privat udlejning	Offentlig	Ukendt	I alt
2000	10	20	190	0	30	250
2001	30	40	110	0	20	200
2002	20	20	400	0	30	470
2003	10	20	180	10	40	270
2004	20	140	450	30	80	710
2005	30	2.190	1.220	0	390	3.820
2006	0	0	1.070	0	40	1.110
2007	40	70	780	0	160	1.050
2008	50	780	440	0	60	1.330
2009	10	20	390	0	0	420
2010	30	620	1.650	40	0	2.340
2011	50	60	1.300	0	0	1.420
2012	20	150	1.060	0	0	1.230
2013	50	50	760	0	0	850
2014	70	0	640	0	0	720
2015	50	0	990	0	0	1.040
2016	30	0	970	0	0	1.000
2017	40	0	1.440	0	0	1.470
2018	20	0	1.290	0	0	1.310
2019	10	0	1.070	0	0	1.080
2020	20	0	770	0	0	790
2021	40	0	1.230	300	0	1.570
2022	0	0	580	0	0	590
2023	60	0	990	0	0	1.050
I alt	710	4.180	19.950	380	850	26.060
Pct.	3	16	77	1	3	100

Kilde: Social- og Boligstyrelsen på baggrund af BBR og boligstatistisk database.

Anm.: I 2021 kan 500-700 boliger have skiftet boligtype som følge af en fejl i BBR's udlejningsforhold. Der er således usikkerhed om, hvorvidt de reelt er skiftet boligtype.

I perioden 2000-2013 tæller ubenyttede boliger ikke i opgørelsen af andelsboliger.

Summen svarer ikke nødvendigvis til summen af delene på grund af afrunding.

Tabel K**Afgang af andelsboliger 2000-2023**

År	Nedlægninger (alle boliger i bygning)	Nedlægninger (enkelte boliger i bygning)	Sammenlægninger	Skiftet til anden boligtype	I alt
2000	620	30	180	250	1.080
2001	30	30	270	200	530
2002	290	40	340	470	1.130
2003	210	0	700	270	1.180
2004	420	30	490	710	1.650
2005	640	70	510	3.820	5.040
2006	620	20	490	1.110	2.240
2007	150	30	480	1.050	1.710
2008	220	60	360	1.330	1.970
2009	440	20	200	420	1.080
2010	70	90	170	2.340	2.660
2011	80	70	170	1.420	1.730
2012	30	20	120	1.230	1.400
2013	40	90	110	850	1.090
2014	20	80	90	720	910
2015	10	70	110	1.040	1.230
2016	270	20	170	1.000	1.460
2017	70	80	170	1.470	1.790
2018	70	10	190	1.310	1.580
2019	20	50	120	1.080	1.270
2020	130	10	180	790	1.110
2021	20	30	200	1.570	1.820
2022	20	30	140	590	780
2023	0	30	110	1.050	1.180
I alt	4.480	1.000	6.070	26.060	37.190
Pct.	12	3	16	69	100

Kilde: Social- og Boligstyrelsen på baggrund af BBR og boligstatistisk database.

Anm.: Nedlægninger af enkelte boliger i en bygning opgøres kun, hvis det gennemsnitlige areal er minimum 20 kvm pr. nedlagt bolig.

I 2021 kan 500-700 boliger have skiftet boligtype som følge af en fejl i BBR's udlejningsforhold. Der er således usikkerhed om, hvorvidt de reelt er skiftet boligtype.

I perioden 2000-2013 tæller ubenyttede boliger ikke i opgørelsen af andelsboliger.

Summen svarer ikke nødvendigvis til summen af delene på grund af afrunding.

Generelt er der en afgang på 1.000-2.000 andelsboliger om året i perioden, dog undtaget 2005, hvor afgang var omkring 5.000 andelsboliger. Afgangen i 2005 fordeles på ca. 3.800 boliger der overgik til anden boligtype og ca. 1.200 boliger der blev nedlagt.

BILAG

Det bemærkes, at tallene fra 2005 muligvis kan hænge sammen med en oprydning i ejerforholdene i BBR. Der kan have været særlige anledninger til oprydningen på netop dette tidspunkt. Fx at hjemfaldsklausuler på boliger i særligt Københavns Kommune begyndte at kunne aktiveres. Medvirkende kan også være, at reglerne for pant i andelsboliger blev ændret i 2005, så det blev muligt for andelshavere at stille sikkerhed i deres bolig og dermed optage lån med pant i deres andel.

Set over hele perioden, så har den største generelle årsag til afgang af andelsboliger været skift i boligtypen, som vurderes at stå for knap 70 pct. af den samlede afgang i perioden 2000-2023. Siden 2005 er omkring 1.000 andelsboliger om året overgået til andre boligtyper. Særligt i 2000'erne blev der nedlagt et større antal bygninger med andelsboliger. Ligeledes var det i denne periode de fleste sammenlægninger skete.

Det bemærkes, at alle skift til almene boliger ligger før 2014, hvilket kan skyldes, at Landsbyggefondens huslejereregister blev introduceret omkring dette tidspunkt, hvilket reducerede usikkerheden i mærkningen af almene boliger markant.

Bilag 7 – Gennemgribende forbedrede lejemål

Med den såkaldte "§ 19.2-aftale", blev det pålagt udlejer, forud for gennemførelsen af en gennemgribende forbedring af et lejemål, at indhente en afgørelse fra huslejenævnet, der bekræfter, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for nævnets besigtigelse muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi (gennemgribende forbedring), jf. lejelovens § 19, stk. 3. Afgørelsen træffes på baggrund af huslejenævnets besigtigelse af lejemålet forud for forbedringernes iværksættelse. Udlejerens indhentelse af en afgørelse fra huslejenævnet blev med aftalen gjort til en betingelse for anvendelse af lejelovens § 19, stk. 2. Ordningen finansieres ved gebyrbetaling på 4.000 kr. pr. sag (2020-prisniveau).

Af nedenstående tabel L fremgår antallet af afgørelser siden reglerne trådte i kraft og frem til og med 2023.

Tabel L						
Antal bekræftende sager i huslejenævnene efter lejelovens § 19, stk. 3						
	2020 ¹⁾	2021	2022	2023	I alt	Gns. om året
Antal afgørelser (lejemål)	576	1.438	1.212	956	4.182	1.200

Anm.: 1) Regler om indhentelse af en afgørelse fra huslejenævnet trådte i kraft 1. juli 2020.

Kilde: Social- og Boligstyrelsen på baggrund af udtræk fra huslejenævn.dk, dateret 18. marts 2024.

Siden ordningens indførelse den 1. juli 2020 og frem til og med 31. december 2023 har der været knap 4.200 afgørelser, der giver udlejer medhold i, at der kan ske en gennemgribende forbedring (antal lejemål) i huslejenævnene, hvilket svarer til ca. 1.200 afgørelser i gennemsnit om året. Af nedenstående tabel M fremgår, hvorledes de knap 4.200 afgørelser fordeler sig geografisk.

Tabel M		
Antal bekræftede sager i huslejenævnene efter lejelovens § 19, stk. 3 opdelt efter geografiske kommunegrupper		
Kommunegruppe	Antal afgørelser	Andel, pct.
København	2.087	50
Frederiksberg	523	13
Resten af hovedstadsområdet	427	10
Aarhus, Aalborg og Odense	750	18
Øvrige kommuner	395	9
Hele landet	4.182	100

Anm.: Social- og Boligstyrelsen på baggrund af udtræk fra huslejenævn.dk, dateret 18. marts 2024

BILAG

Det ses, at knap $\frac{3}{4}$ af de lejemål, hvor udlejere har fået medhold i, at lejemålet har en stand, som muliggør en gennemgribende forbedring, ligger i hovedstadsområdet.

På baggrund af den årlige nettotilgang af § 19, stk. 2-boliger, jf. ekspertgruppens rapport, og antallet af sager i huslejenævnene efter § 19, stk. 3 efter 1. juli 2020, kan bestanden af § 19, stk. 2-boliger pr. 1. januar 2024 anslås, hvilket er gjort nedenfor i tabel N.

Tabel N

Antal boliger med en leje fastsat efter lejelovens § 19, stk. 2

Ekspertgruppens rapport vedr. boligreguleringslovens § 5, stk. 2		Skøn på baggrund af huslejenævnernes afgørelser efter lejelovens § 19, stk. 3 ¹⁾
1. januar 2019		1. januar 2024
Antal § 19, stk. 2-boliger	57.000	65.500

Anm.: 1) Det antages, at der i perioden 1.1.2019-31.6.2020 er omdannet 2.875 om året (halvårs tilgang af boliger i 2020). Fra 1.7.2020-1.1.2024 antages bestanden af boliger forøget med, hvad der svarer til antallet af afgørelser efter lejelovens § 19, stk. 3 i huslejenævnene.

Kilde: Social- og Boligstyrelsen på baggrund af ekspertgruppens rapport vedr. boligreguleringslovens § 5, stk. 2 samt oplysninger om antal afgørelser i huslejenævnene efter lejelovens § 19, stk. 3 fra huslejenavn.dk

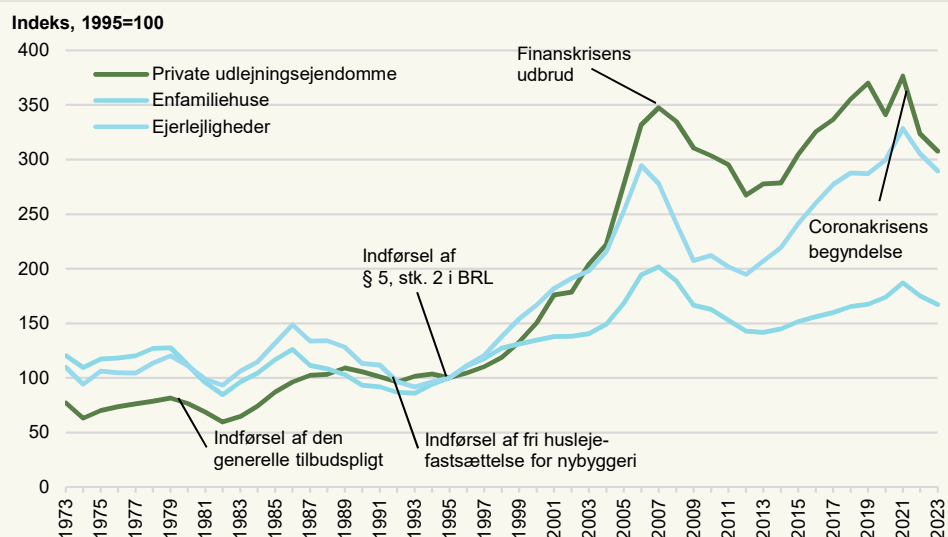
Det skal bemærkes, at skønnet i tabel 6.5.3 er behæftet med betydelig usikkerhed. Dels er det ikke sikkert, at de lejemål der har fået en bekræftende afgørelse efter § 19, stk. 3, rent faktisk er blevet gennemgribende forbedret og udlejet efter lejelovens § 19, stk. 2, dels er huslejenævnernes afgørelse gyldig i tre år. En yderligere usikkerhed er, at de historiske erfaringer viser, at huslejenævnernes indberetninger af afgørelser kan være mangelfulde og/eller præget af forsinkelse i indberetningen. Antallet af sager efter § 19, stk. 3, i huslejenævnene kan dermed reelt være højere.

Bilag 8 – Hvilken rolle har muligheden for gennemgribende forbedrede lejemål for ejendommens pris?

Af nedenstående figur O fremgår den reale prisudvikling for private udlejningsejendomme, enfamiliehuse og ejerlejligheder i perioden fra 1973 til 2023. Af figuren ses, at prisen på private udlejningsejendomme, enfamiliehuse og ejerlejligheder siden midten af 1980'erne er steget betragteligt. Siden 2006 har prisindekset for private udlejningsejendomme ligget over prisindekset for både enfamiliehuse og ejerlejligheder.

Figur O

Prisindeks, korrigeret for inflation, for hhv. beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder, enfamiliehuse og ejerlejligheder, 1973-2023



Anm.: Det årlige indeks er beregnet som et simpelt gennemsnit af årets kvartaler/halvår.

Kilde: Andersen (2019a), "Danske boligprisindeks 1938-2017" sammenkædet med Danmarks Statistik tabel EJ6 (deflateret med Danmarks Statistiks forbrugerprisindeks, tabel PRIS112).

Som udtryk for prisudviklingen på private udlejningsejendomme benyttes prisindekset for rene beboelsesejendomme med mindst 4 lejligheder. I figuren er der desuden angivet tidspunkt for regelændringer og begivenheder, som vurderes at have særlig betydning for markedet for udlejningsejendomme. Prisindekset er korrigeret for inflation. Indekset kan benyttes til indirekte at belyse prisudviklingen for andelsboligejendomme, da andelsboligforeninger, der har valgt valuarvurdering som værdiansættelsesprincip (maksimalprisbestemmelsen), værdiansættes på baggrund af ejendommens alternative værdi som udlejningsejendom. Der er dog også svagheder forbundet med at bruge dette indeks som udtryk for prisudviklingen på

BILAG

andelsboligejendomme. Indekset viser nemlig prisudviklingen uden skelen til fx ejendommens opførelsesår, hvilket har betydning for reglerne for huslejeafastsættelse og dermed ejendommens værdi.

Prisstigningen på udlejningsejendomme er specielt markant i perioden fra slutningen af 1990'erne og frem til 2007, hvor finanskrisen starter. Fra 1997 til 2007 steg de reale priser på private udlejningsejendomme i gennemsnit 12 pct. om året, mod 4 pct. set over hele perioden 1973 til 2018.

Den markante prisstigning på private udlejningsejendomme fra slutningen af 1990'erne og frem til 2007 hænger sandsynligvis sammen med omfanget af nybyggeri, samt to væsentlige lovændringer i huslejeafastsættelsen i privat udlejningsbyggeri: Indførslen af fri huslejeafastsættelse for byggeri opført efter 1991 og indførslen af § 19, stk. 2, i lejeloven fra 1. juli 1996 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2).

Indførslen af lejelovens § 19, stk. 2, har formentlig relativt stor betydning, da bestemmelsen – alt andet lige – gør det mere rentabelt for udlejer at foretage investeringer i ældre beboelsesejendomme, hvilket øger værdien af ældre beboelsesejendomme. Begge de nævnte ændringer medvirker til at gøre markedet for udlejningsejendomme mere konjunkturfølsomt.

Efter finanskrisen er de reale ejendomspriser igen steget betydeligt (fra 2014 og frem mod 2020), hvor priserne på private udlejningsejendomme årligt er steget med godt 4 pct. i gennemsnit.

Fra omkring midten af 2020 og frem mod 2023 er de reale ejendomspriser faldet. Dette kan sandsynligvis bl.a. forklares ved, at udlånsrenterne i samme periode begyndte at stige igen efter en længere periode med faldende renter. Dette betød, at det blev dyrere at optage nye lån til at erhverve private udlejningsejendomme. Samtidigt steg renterne på de langsigtede obligationer, hvilket medførte et højere afkast og dermed, at denne type investering blev mere konkurrencedygtig sammenlignet med ejendomsinvesteringer.

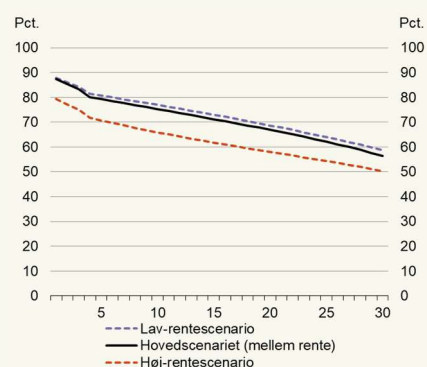
Bilag 9 – Resultater - alternative scenarier

Analysen gennemført i punkt 7.5 afspejler en situation med et mellemhøjt rente- og inflationsniveau (en lang rente på 4,5 pct. og inflation på 2 pct.), som vi kender det i dag. Forskydes parametrene for rente og inflation parallelt (og hvor det fortsat forudsættes at priserne på udlejningsejendomme følger inflationen) vil boligomkostningerne opgjort i faste priser tilsvarende forskydes.

Nedenstående figurer P-S viser, at hvis der ændres på forholdet mellem de enkelte parametre (bank- og realkreditrenter og inflation), har det en betydning for andelsboligens boligomkostninger sammenlignet med lejeboligen.

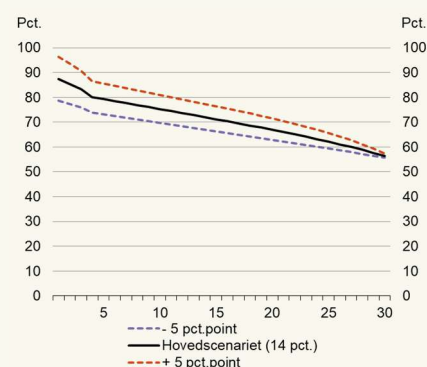
Figur P

Boligomkostninger i den omdannede andelsbolig ved forskellige rente- og inflationsscenarier (pct. af boligomkostning i lejeboligen)



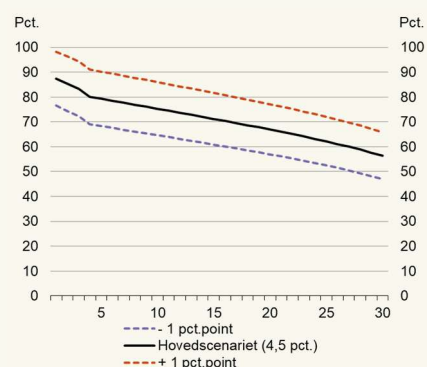
Figur Q

Boligomkostninger i den omdannede andelsbolig når bankrenten ændres med +/- 5 pct.point (pct. af boligomkostning i lejeboligen)



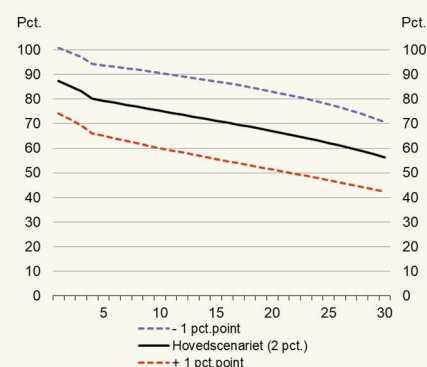
Figur R

Boligomkostninger i den omdannede andelsbolig når realkreditrenten ændres med +/- 1 pct.point (pct. af boligomkostning i lejeboligen)



Figur S

Boligomkostninger i den omdannede andelsbolig når inflationen ændres med +/- 1 pct.point (pct. af boligomkostning i lejeboligen)



BILAG

Anm.: De to alternative rente-/inflationsscenarier (mellem og høj i figur 5) er en parallel forskydning af hovedscenariet, jf. boks 1. Det forudsættes at værdien af ejendommen følger den almindelige prisudvikling

Kilde: Social- og Boligstyrelsens beregninger

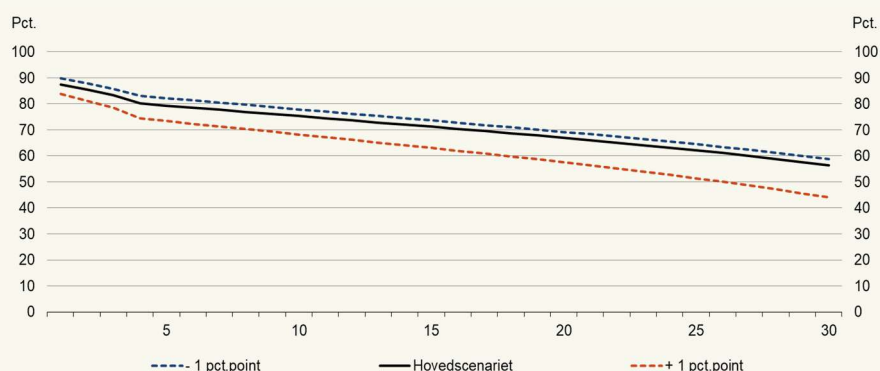
Figur P viser, at i et scenario med høj rente og inflation vil boligomkostningerne i andelsboligen i forhold til lejeboligen falde med i gennemsnit ca. 10 procentpoint over de første 30 år. Hvis der i stedet ses på et scenario med lav rente og lav inflation, vil boligomkostningerne i andelsboligen i gennemsnit stige med ca. 2 procentpoint over de første 30 år (i forhold lejeboligen). Se boks 1 for rente- og inflationsværdierne i de tre scenarier.

En højere bank- eller realkreditrente vil – alt andet lige – føre til en højere boligomkostning i andelsboligen, jf. figur P og Q. Figur P viser, at en ændring i bankrenten på +/- 5 procentpoint vil betyde, at boligomkostningerne i andelsboligen i forhold til lejeboligen ændres med i gennemsnit ca. 5 procentpoint over de første 30 år. Tilsvarende vil en ændring i realkreditrenten på +/- 1 procentpoint betyde, at boligomkostningerne i andelsboligen i forhold til lejeboligen i gennemsnit ændres med ca. 10 procentpoint over de første 30 år. Endelig viser figur 8, at en stigning i inflationen (det vil sige et fald i realrenten) vil reducere boligomkostningen i andelsboligen sammenlignet med lejeboligen.

Det har hidtil været en forudsætning, at der ikke er reale kapitalgevinster forbundet med at eje ejendommen – det vil sige, at værdien af ejendommen følger inflationen. I nedenstående figur T er vist to alternative scenarier, hvor det forudsættes, at den reale ejendomsværdi årligt henholdsvis falder med 1 pct. og stiger med 1 pct.

Figur T

Boligomkostninger i den omdannede andelsbolig ved antagelse om real kapitaltab/gevinst (pct. af boligomkostning i lejeboligen)



Kilde: Social- og Boligstyrelsens beregninger

En årlig real værdistigning vil – alt andet lige – betyde, at andelsboligen bliver mere fordelagtig sammenlignet med den private lejebolig, da boligomkostningerne i andelsboligen falder. Omvendt vil en antagelse om et årligt reelt værdifald betyde, at andelsboligens boligomkostninger stiger.