



NOTAT

Dato 24. marts 2020  
J. nr. 2020-1418

## Høringsnotat

### **Notat om de indkomne høringssvar vedrørende forslag til lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber**

#### **(Karensperiode ved erhvervelse mv. af udlejningsejendomme og lovfæstning af krav til opløsning af andelsboligforeninger)**

Transport- og Boligministeriet hørte den 21. februar 2020 en række myndigheder, virksomheder og organisationer, jf. vedlagte høeringsliste i bilag 1, over udkast til forslag til lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Karensperiode ved erhvervelse mv. af udlejningsejendomme og lovfæstning af krav til opløsning af andelsboligforeninger). Høringsfristen udløb den 20. marts 2020.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BOSAM, Byggesocietetet, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Ejendomsmæglerforening, Erhvervsministeriet, Danske Lejere, Danske Udlejere, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring & Pension, FSR – Danske Revisorer, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Justitsministeriet, Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, Lejernes Landsorganisation, P+.

2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til lovforslaget:

Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Grundejernes Investeringsfond, KL, Skatteministeriet, Social- og Indenrigsministeriet, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret.

3. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet høringssvar til lovforslaget:



Beskæftigelsesministeriet, BL – Danmarks Almene Boliger, Bygherrefor-  
eningen i Danmark, Dansk Byggeri, Dommerfuldmægtigforeningen, Fi-  
nansministeriet, Kulturministeriet, Københavns Kommune, Landbrug &  
Fødevarer, SAPU og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet,  
Statsministeriet.

#### 4. Øvrige høringssvar

Transport- og Boligministeriet har herudover modtaget høringssvar fra følgen-  
de høringssparter, som ikke er angivet på lovforslagets høringssliste:

Andelsboligforeningen Milebuen, Danske Advokater og Husen Advokater.

### **Bemærkninger til lovforslaget**

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringssvar til det  
fremsatte lovforslag samt Transport- og Boligministeriets bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der  
ikke vedrører det fremsatte lovforslag, herunder forslag til anden regulering,  
der ikke er indeholdt i lovforslaget, indgår ikke i notatet.

Transport- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige  
indsendte synspunkter henvide til høringssvarene, som er sendt til Folketingets  
Boligudvalg.

#### **1. Karensperiodens længde**

*Danmarks Lejerforening* ser gerne, at karensperioden forlænges til 10 år med  
henblik på at beskytte lejeniveauet effektivt.

*Danske Lejere* anfører, at den foreslåede længde af karensperioden mindsker  
betydningen af indgrebet og vil kunne afstedkomme ønske fra udlejernes side  
om flere tidsbegrænsede lejemål.

*Transport- og Boligministeriet* bemærker hertil, at karensperioden på 5 år er  
fastsat under hensyntagen til dels at opnå den ønskede effekt i forhold til be-  
skyttelse af lejeniveauet og dels at begrænse foranstaltningen til det nødvendi-  
ge.

Ministeriet er opmærksomt på de afledte konsekvenser af den foreslåede ka-  
rensperiode, herunder ift. prisfastsættelse og prisdannelse, der vurderes at væ-  
re begrænsede til det mindst mulige henset til formålet med karensperioden.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

#### **2. Lovforslagets generelle terminologi**



*Danmarks Lejerforening* anfører, at begrebet "lejemål" ikke kan anvendes til at beskrive lejlighed eller lokale, idet begrebet reelt betyder lejeaftale eller lejeforhold.

*Danmarks Lejerforening* foreslår endvidere, at "kontrolskifte" erstattes af "ejerskifte" eller "udlejersuccession", og at begrebet "ultimative ejere" i lovforslaget bør erstattes med "reelle ejere".

*Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark* bemærker, at ordene "ejendomsretten" i stk. 4, nr. 1 og "ultimative ejere" i stk. 4, nr. 3 mere præcist kunne erstattes af henholdsvis "overgang af ejerandele" og "overgang af reelle ejere".

*Danske Lejere* bemærker, at der er forskel på terminologien vedrørende tilbudspligt (ejerskifte) og terminologien vedrørende karenperioden (kontrolskifte).

*Advokatrådet* anfører, at "kontrolskifte" er et nyt juridisk begreb, som søges nærmere defineret i de følgende numre 1-8.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke*, at det kan være hensigtsmæssigt at præcisere, at der med "ejendomsretten" sigtes til overgangen af ejerandele, og at der med ultimative ejere sigtes til samme kreds af ejere, der omfattes af begrebet "reelle ejere". Begrebet "lejemål" er ikke anvendt fuldstændig entydig i dansk lovgivning, og det omfatter således både selve lejeaftalen i nogen henseender og den fysiske lejlighed i andre henseender. Af denne grund finder ministeriet ikke behov for at foretage redaktionelle justeringer i lovforslaget for så vidt angår dette begreb.

Begrebet "kontrolskifte" er anvendt i lovforslaget fordi der sigtes mod en bredere kategori af overgang af rettigheder end et egentligt ejerskifte eller overgang af retten til ejerandele. Lovforslaget sigter således også mod at omfatte tilfælde, hvor der indgås optionsaftaler eller overdrages visse økonomiske rettigheder. Der vil derfor være tale om andre situationer end de, der reguleres i relation til spørgsmålet om tilbudspligt.

Det indstilles, at lovforslaget med de nævnte præciseringer vedrørende ejerandele og reelle ejere fastholdes.

### **3. § 5, stk. 4, nr. 1 - Kontrolskifte ved overgang af ejendomsret**

*FinansDanmark* bemærker, at det bør fremgå af § 5, stk. 4, at fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed ikke i sig selv betragtes som et kontrolskifte, når det medfører omdannelse af en andelsboligforening til en udlejningsejendom, jf. § 5, stk. 5, nr. 3.



*Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke*, at undtagelsen vedrørende omdannelse af andelsboligforeninger, jf. forslaget til § 5, stk. 5, nr. 3, sigter mod situationer, hvor andelshaverne træffer beslutning om opløsning og omdannelse. Det fremgår af de specielle bemærkninger til bestemmelsen, at der ikke foreligger et kontrolskifte, hvis en andelsboligforeningsejendom omdannes til udlejningsejendom, herunder ved overgang eller overdragelse af ejendomsretten til andelshaverne eller til tredjemand, og alle senere videre salg, når andelsboligforeningen er stiftet før lovens ikrafttræden. Bestemmelsen gælder således også ved en omdannelse, der er foranlediget af at andelsboligforening har økonomiske problemer/er nødlidende, herunder ved tvangsauktion.

*Danske Advokater* anfører, at det forhold, at fuldbyrdelse af pant er omfattet af definitionen på et kontrolskifte indebærer, at ejendomme, der sælges på tvangsauktion omfattes af reglerne, hvilket vil have negativ betydning for salgsprisen og en afsmittende virkning ved långivning til eksisterende ejere.

*Danske Advokater* bemærker endvidere, at definitionen på kontrolskifte som erhvervelse af 50 % af "ejendomsretten" er upræcis, og at det med fordel kan erstattes af begrebet "ejerandele".

*Danske Udlejere* anfører, at der er mange andre former for hel eller delvis ejerskifte end anført i bestemmelsen, og det fremgår ikke klart, om det alene er de opregnede eksempler, der betragtes som kontrolskifte, og dermed om paragraffen skal fortolkes indskrænkende eller udvidende.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke*, der vil være afledte økonomiske konsekvenser af reglerne om kontrolskifte og karenperiode. Det giver ikke i sig selv anledning til at ændre lovforslaget. Forslaget om præcisering vedrørende "ejendomsretten" og "ejerandele" er imødekommet, jf. ovenfor.

Ministeriet skal i øvrigt imødekomme ønsket om en præcisering af situationerne, hvor der sker kontrolskifte, hvorfor den foreslåede boligreguleringslovs § 5, stk. 4, nr. 8 præciseres i overensstemmelse hermed.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

*EjendomDanmark* bemærker, at der ved delsalg af ejendommen kan forekomme situationer, hvor der udløses et kontrolskifte, hvilket vil påføre f.eks. mindretals- eller ligedelsejere en byrde, selv om de pågældende ikke har medvirket til transaktionen.

*EjendomDanmark* bemærker endvidere, at reglerne om kontrolskifte ved akkumuleret overgang af ejerandel de facto vil have tilbagevirkende kraft og muligvis have ekspropriativ karakter, hvilket bør afklares med Justitsministeriets lovkontor.



*EjendomDanmark* foreslår, at et kontrolskifte alene udløses, hvis der inden for en periode på 2-3 år overdrages mere end 50 % af kapitalandelene.

*Advokatrådet* anfører, at for at sikre formålet med bestemmelsen kunne denne suppleres med en tidsmæssig begrænsning for at forhindre, at der over en år-række i små bider under 50 % kan ske overdragelse af ejerandele, som således efter 2-3 år er oppe på en samlet overdragelse på mere end 50 % af ejerandelene. Den tidsmæssige afgrænsning bør i så tilfælde være samme længde som karenperioden. *Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke*, at retsvirkningen af et kontrolskifte indtræder for hele lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Selv om kontrolskifte måtte foreligge i en situation, hvor ikke alle ejere af en udlejningsejendom måtte have medvirket til transaktionen, vil der således være behov for at varetage det overordnede boligpolitiske formål om beskyttelse af lejeniveauet.

Efter ministeriets opfattelse har lovforslaget ikke hverken i praksis eller ifølge loven tilbagevirkende kraft, og det er ligeledes vurderingen, at lovforslaget ikke udgør et ekspropriativt indgreb efter grundlovens § 73.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

#### **4. § 5, stk. 4, nr. 2 – Overgang eller overdragelse af bestemmen- de indflydelse**

*Danske Advokater* anfører, at kontrolskifte ved direkte eller indirekte overgang af bestemmende indflydelse vil slå igennem på store ejendomskoncerner og pensionskasser, hvorfor de eventuelle konsekvenser heraf bør undersøges nærmere.

*Forsikring & Pension* bemærker, at det bør være klart, hvorvidt en fusion eller lignende selskabsmæssig transaktion i pensionssektoren udløser et kontrolskifte.

*Pensionskassen P+* anfører, at lovforslaget ikke omtaler fusioner mellem pensionskasser, og at det derfor er uklart, hvorvidt en fusion mellem to pensionskasser skal opfattes som et kontrolskifte, der udløser en karenperiode for en ejendom, der allerede er ejet af én af parterne i fusionen.

*Advokatrådet* bemærker, at det i bemærkningerne til bestemmelsen henvises til selskabslovens §§ 6-7 således, at der ved bestemmende indflydelse forstås den selskabsretlige definition heraf, jf. selskabslovens § 7, stk. 1-5. Det er Advokatrådets vurdering, at denne kobling med fordel kunne fremgå mere tydeligt i selve lovteksten.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke*, at en fusion mellem to juridiske personer kan udløse et kontrolskifte som følge af overdragelse



eller overgang af bestemmende indflydelse, hvis det indebærer, at der sker et skifte af bestemmende indflydelse over lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Afhængig af fusionens karakter (egentlig eller uegentlig fusion) og de ejendomme, der indgår i fusionen, vil der således kunne udløses et kontrolskifte.

Ministeriet skal imødekomme en yderligere præcision af henvisningen til selskabslovens §§ 6-7 i bemærkningerne, men vurderer det ikke nødvendigt, at dette fremgår af selve lovteksten.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

### **5. § 5, stk. 4, nr. 3 – Udskiftning af de ultimative ejere**

*Danske Advokater* opfordrer til at bestemmelsens rækkevidde og ordlyd præciseres, idet det afgørende må være, om der sker et skifte af mindst 50 % af ejerandelene.

*Danske Advokater* bemærker endvidere, at det for nogle institutionelle investorer, fonde og børsnoterede selskaber vil være den registrerede bestyrelse, der er de ultimative ejere, og at den naturlige udskiftning af bestyrelsen vil udløse et kontrolskifte og dermed forlænge karenperioden. Eftersom det alene er almene fonde, der er undtaget fra kravet, kan det afstedkomme pres på andre fonde for at ændre deres formålsbestemmelse, og for børsnoterede selskaber vil det være en stor og omkostningskrævende opgave at konstatere, hvorvidt der er sket en udskiftning af mere end 50 % af ejerne.

*Advokatrådet* bemærker, at som bestemmelsen er udformet, er det ikke præcist angivet, hvad der forstås ved: ”Et skifte af mindst 50 % af de ultimative ejere”. Det bør præciseres i bestemmelsen, hvorvidt det er ejerantal eller ejerandele. Det er Advokatrådets vurdering, at det mest retvisende vil være, at det i bestemmelsen præciseres, at der er tale om skift af mindst 50 % af de ultimative ejerandele, da kontrolskifte netop er et ejerskifte af mere end 50 % af ejendomsretten.

*Transport- og Boligministeriet* skal hertil bemærke, at bestemmelsen har til formål at sikre, at bestemmelserne om udløsning af en karenperiode ved kontrolskifte ikke kan omgås ved at overdrage ejerandele længere oppe i en ejerstruktur. Almene fonde er undtaget fra bestemmelsen, hvorimod erhvervsdrivende fonde ikke er undtaget. Ministeriet finder, at de hensyn, der begrundes, at almene fonde er undtaget fra reglen for så vidt angår udskiftning af bestyrelsens medlemmer også gør sig gældende for erhvervsdrivende fonde. Lovforslagets specielle bemærkninger tilrettes i overensstemmelse hermed. Det forhold, at det vil være ressourcekrævende at følge op på ændringer i det reelle ejerskab, kan ikke begrunde en ændring af lovforslaget.



Det indstilles, at lovforslaget fastholdes, idet det dog præciseres, at undtagelsen vedrørende almene fonde også omfatter de erhvervsdrivende fonde, ligesom det præciseres, at der er tale om det reelle ejerskab.

#### **6. § 5, stk. 5, nr. 4 - overdragelse eller overgang af det økonomiske afkast**

*FinansDanmark* bemærker, at den foreslåede definition på et kontrolskifte i § 5, stk. 4, nr. 4, vil være unødigt hård for panthavere, der overtager administrationen af ejendomme ved nødlidende ejendomme, idet der ikke er tale om et planlagt ejerskifte, og at der derfor ikke bør indtræde et kontrolskifte, når panthaver træder til pantet, eller når panthaver videresælger ejendommen til tredjemand.

*Transport- og Boligministeriet* skal hertil bemærke, at en overgang af det økonomiske afkast vil være omfattet, også selv om det er en panthaver, der overtager dette. Var det ikke tilfældet, kunne reglerne om karenperioden omgås ved at fremkalde en misligholdelsessituation, hvor en panthaver overtager det økonomiske afkast eller selve ejendommen. Der kan således godt være tale om et planlagt ejerskifte, der blot gennemføres via en panthaver.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

#### **7. § 5, stk. 5, nr. 6 – Optioner**

*EjendomDanmark* bemærker, at de foreslåede bestemmelser i § 5, stk. 4, nr. 7, blokerer for, at seriøse og ordentlige ejendomsinvestorer får adgang til at aftale optioner og indgå betingede aftaler om køb og salg af udlejningsejendomme. Derfor foreslås det, at karenperioden først skal gælde fra det tidspunkt, hvor der er indgået bindende aftale om ejendommens overdragelse mellem køber og sælger.

*EjendomDanmark* anfører endvidere, at der ikke er taget højde for, hvordan man håndterer den situation, hvor en handel alligevel ikke effektueres, og at det logiske udfald i en sådan situation må være, at karenperioden bortfalder med tilbagevirkende kraft med den konsekvens, at huslejen måske skal efterreguleres for lejekontrakter indgået i den periode, hvor køberetten eller optionen har kunne gøres gældende.

*Danske Advokater* har anført, at det bør præciseres, at det er en betingelse for at optionsaftaler/aftaler om forkøbsret og betingede aftaler udløser en karenperiode, at de pågældende aftaler gennemføres.

*Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark* anfører, at det forekommer uklart, hvornår bestemmelsen i stk. 4, nr.



6, finder anvendelse, og at det bør præciseres, at bestemmelsen ikke finder anvendelse, hvor der er indrømmet en begunstiget en forkøbsret.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke*, at formålet med den foreslåede bestemmelse er at udløse kontrolskifte i tilfælde, hvor der indgås eller overdrages en optionsaftale, der reelt ville indebære et kontrolskifte efter § 5, stk. 4, nr. 1-5, hvis den blev gennemført, idet bestemmelsen tilsigter at udløse den potentielle realitet bag optionen; nemlig at der opnås en ret vedrørende lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet er beliggende, som i sig selv ville indebære et kontrolskifte, hvis den blev realiseret. Indholdt lovforslaget ikke den foreslåede bestemmelse, ville reglerne om karenperioden efter omstændighederne kunne omgås.

I en situation hvor en handel ikke effektueres, dvs. hvor en option ikke udnyttes efter sit indhold, vil der i henhold til den foreslåede bestemmelse være indtrådt kontrolskifte allerede ved indgåelsen eller overdragelsen af en aftale indeholdende en option. Selv om optionen ikke måtte blive udnyttet, vil der således være sket et kontrolskifte. Ministeriet kan tiltræde, at hvis en optionsaftale ophører uden at være udnyttet, udgør den ikke længere et kontrolskifte. Dette præciseres i de specielle bemærkninger til § 5, stk. 4, nr. 6.

*Transport- og Boligministeriet er enig i*, at den foreslåede bestemmelse ikke skal omfatte tilfælde, hvor der er aftalt en forkøbsret. Bemærkningerne herom i de specielle bemærkninger udgår derfor.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes, idet omtalen af forkøbsret i de specielle bemærkninger dog udgår, og idet det præciseres, at optionsaftaler, der ophører uden at være udnyttet, ikke udløser et kontrolskifte, hvorved retsstillingen svarer til det, der gælder for betingede aftaler, der ikke gennemføres.

#### **8. § 5, stk. 5, nr. 7 – indgåelse eller overdragelse af betingede aftaler**

*Danske Advokater* har anført, at det bør præciseres, at det er en betingelse for at optionsaftaler/aftaler om forkøbsret og betingede aftaler udløser en karenperiode, at de pågældende aftaler gennemføres.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke*, at indgåelse eller overdragelsen af en betinget aftale udløser et kontrolskifte på de i bestemmelsen anførte vilkår, og at kontrolskiftet indtræder allerede ved indgåelsen eller overdragelsen. Som det fremgår af de specielle bemærkninger, foreligger der ikke et kontrolskifte, hvis den betingede aftale ikke får virkning efter sit indhold.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

#### **9. § 5, stk. 5, nr. 8 – kombinerede transaktioner**





*Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark* har bemærket, at det findes relevant at indføre en tidsmæssig overgrænse, da kontrolskifter kan foregå successivt, således at der skal ses bort fra transaktioner, der er foregået for mere end f.eks. 5 år siden.

*FinansDanmark* bemærker, at det for at undgå tvivl bør præciseres, om der er en tidsbegrænsning for, hvornår f.eks. flere overdragelser af rettigheder kan ske over en længere årrække tilsammen kan udgøre et kontrolskifte.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke*, at vurderingen af, hvorvidt der er sket et kontrolskifte sker på baggrund af de dispositioner og begivenheder, der er henholdsvis foretaget og indtruffet siden sidste kontrolskifte. Det sidste kontrolskifte kan godt ligge mere end 5 år tilbage i tiden, og det vil herefter være afgørende, hvorvidt der siden sidste kontrolskifte måtte være sket et nyt kontrolskifte.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

#### **10. § 5, stk. 5, nr. 1 - Undtagelse vedrørende arveloven**

*FinansDanmark* bemærker, at generationsskifte ikke er undtaget fra karenperioden, hvilket kan få u hensigtsmæssig effekt for generationsskifte på området. Generationsskifter bør efter *FinansDanmarks* opfattelse undtages fra karenperioden på lige fod med arv, da det ikke er ualmindeligt, at der ved generationskifter er behov for at lave tillægsbelåning i ejendommen for at betale forskellige skatter og afgifter. Hvis ejendommene samtidig falder i værdi som følge af en karenperiode, vil det ramme disse situationer særligt hårdt.

*EjendomDanmark* anfører, at generationsskifte i levende live bør sidestilles med arv, så man i familierne og blandt nærtstående selv kan tilrettelægge succession på en hensigtsmæssig måde, og at det vil være helt afgørende for opretholdelse af danske familieejendomsselskaber på ejendomsmarkedet at der gennemføres denne ligestilling.

*Husen Advokater* anfører, at undtagelsen også bør omfatte generationsskifte, der gennemføres i levende live, overdragelse mellem ægtefæller samt overdragelser til hidtidig medejere.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke*, at generationsskifte, der ikke har en fast og entydig definition, reelt vil indebære en eller flere af de dispositioner, der udløser et kontrolskifte efter bestemmelserne i de foreslåede bestemmelser i § 5, stk. 4, nr. 1-8. Hvis der blev indført undtagelser i relation til generationsskifte i levende live, ville der kunne ske en omfattende udvanding af karenperiodens effektive virkning, idet overdragelse af lejemål herefter ville kunne gennemføres uden at udløse kontrolskifte og dermed en ny karenperiode.



Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

Side 10/2121

*Justitsministeriet* bemærker, at arveloven giver mulighed for, at længstlevende ægtefæller kan sidde i uskiftet bo, jf. arvelovens § 26, hvorefter længstlevende ægtefælle når som helst kan skifte med enkelte livsarvinger, eller foretage et delvist skifte med samtlige. Dette indebærer, at arveskiftet delvist er udtryk for en viljesdisposition. Den længstlevende ægtefælle kan således foretage dispositioner der kan have karakter af aftale med livsarvingerne, og med den nuværende formulering af bestemmelsen, vil det falde ind under undtagelsen.

Omvendt kan det have en sådan konsekvens, hvis uskiftet bo ikke falder ind under undtagelsen i § 5, stk. 5, nr. 1, at længstlevende ægtefælle kan have sværere ved at sidde i uskiftet bo, fordi arveladers særlivsarvinger ikke vil samtykke til det uskiftede bo, da en karenperiode vil blive udskudt til tidspunktet for skiftet med længstlevende ægtefælle fremfor tidspunktet for arveladerens død.

*Justitsministeriet* foreslår derfor, at det af disse grunde overvejes, om muligheden for at sidde i uskiftet bo med livsarvinger skal falde ind under den nuværende undtagelse.

*Justitsministeriet* foreslår endelig, at det kan overvejes, hvorvidt undtagelsen bør omfatte ægtefælleskifte. Da reglerne om retsvirkningerne af skilsmisse findes i lov om ægtefællers økonomiske forhold, bør en sådan overvejelse tages med Social- og Indenrigsministeriet

*Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke*, at undtagelsen vedrørende skifte efter arveloven specifikt er indføjet for at undgå u hensigtsmæssige konsekvenser, der ikke er udløst af viljesdispositioner. Ministeriet er enig i, at der også i relation til udskiftet bo efter arvelovens § 26 kan være samme hensyn at varetage. Noget tilsvarende gør sig imidlertid ikke gældende i forhold til ægtefælleskifte, der alene udløses af viljesdispositioner.

Det indstilles, at bestemmelserne i undtagelsen i § 5, stk. 5, nr. 1, ændres, så undtagelsen også omfatter tilfælde, hvor efterlevende ægtefælle sidder i uskiftet bo efter arvelovens § 26. I øvrigt fastholdes lovforslaget.

### **11. § 5, stk. 5, nr. 3 - Undtagelse vedrørende andelsboligforeninger**

*FSR* anfører, at det ikke er hensigtsmæssigt, at der i lovforslaget sondres mellem andelsboligforeninger, der er stiftet henholdsvis før og efter lovens ikrafttræden, idet nystiftede andelsboligforeninger allerede er underlagt meget strikse finansieringsregler i en periode på 2 år, hvor foreningen er bundet til kostprisen for ejendommen som grundlag for andelsværdiberegningen.



*Husen Advokater* bemærker, at undtagelsen af andelsboligforeningerne for karensperioden medfører, at der ikke er lighed for loven i salgssituationen, når der udløses tilbudspligt og ejendommen skal vurderes som en udlejningsejendom, men andelsboligforeningen umiddelbart efter stiftelsen kan opskrive ejendommens værdi.

*Ejendom Danmark* bemærker, at det hverken forekommer hensigtsmæssigt eller retfærdigt, at karensperioden kun fritages for ”gamle” andelsboligforeninger, mens nye andelsboligforeninger skal være underlagt reglerne.

*Andelsboligforeningen Milebuen* ser undtagelsen fra karensperioden som en god måde at sikre værdien af andelsboligforeningernes ejendom mod det fald i valuarvurderingerne.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke*, at der med den politiske aftale om initiativer mod kortsigtende investeringer i udlejningsejendomme er aftalt en karensperiode, et øget energikrav, en huslejbremse og en styrkelse af lejerne rettigheder. Aftaleparterne er enige om at initiativerne ikke skal have negative konsekvenser for andelsboliger. Der er derfor blandt andet aftalt en undtagelse fra karensperiode ved omdannelse af andelsboligejendomme til udlejningsejendomme og en mulighed for at fastholde valuarvurderinger nominelt. Da undtagelsen fra karensperioden generelt vil kunne føre til højere værdiansættelse af andelsboligejendomme end udlejningsejendomme, er det endvidere aftalt at lovfæste et tilslutningskrav fra 4/5 af andelshaverne for opløsning af en andelsboligforening. En sådan lovfæstning vil alt andet lige bidrage til, at en undtagelse fra spekulantstoppet ikke fører til et utilsigtet øget pres på foreningerne til frivillig opløsning.

Bestemmelsen om undtagelsen er udformet, så den alene gælder for andelsboligforeninger, der er stiftet før lovens ikrafttræden den 1. juli 2020. Det fremgår af lovbemærkningerne, at andelsboligforeninger, der stiftes ved overtagelse af en udlejningsejendom efter lejeloven regler om tilbudspligt, efter lejelovens § 103, skal tilbydes at overtage ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Dette indebærer, at en andelsboligforenings overtagelse af en udlejningsejendom på andelsbasis efter lovens ikrafttræden vil ske til en pris, hvor effekten af karensperioden indgår. En undtagelsen fra karensperioden for andelsboligforeninger, der stiftes efter lovens ikrafttræden, ville indebære at foreningerne efter overtagelse af ejendommen efterfølgende kunne kapitalisere den merpris de efterfølgende ville kunne få ved at sælge ejendommen uden en karensperiode.

En sådan potentiel kapitalisering har ikke været hensigten.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.



*Finans Danmark* finder det positivt, at andelsboligforeningsejendomme undtages fra karenperioden. Organisationen påpeger dog, at ved at undtage andelsboligforeningsejendomme fra karenperioden, kommer der til at gælde to forskellige værdiansættelsesprincipper for andelsboligforeningsejendomme og udlejningsejendomme, og der vil være behov for en afklaring af, hvordan det skal håndteres i praksis.

*Dansk Ejendomsmæglerforening* bemærker, at en undtagelse af karenperioden skaber flere tekniske typer af udlejningsejendomme, hvilket vil betyde, at andelsboligforeningers ejendomme skal vurderes som udlejningsejendomme i den særlige kategori, hvor karenperioden ikke er gældende. For hver gang der opereres med endnu en teknisk, teoretisk forudsætning i valuarvurderingen, fjerner denne sig yderligere fra den virkelighed den forudsættes at ramme efter andelsboliglovens § 5.

*Dansk Ejendomsmæglerforening* indstiller, at der finder en notering eller registrering sted, så det er offentligt tilgængeligt dokumenteret, at en ejendom var ejet af en andelsboligforening den 1. juli 2020.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke*, at undtagelsen fra karenperioden vil indebære, at eksisterende andelsboligforeninger ikke oplever værditab som følge af karenperioden. Ejendommene vil stadig skulle vurderes som udlejningsejendomme som anført i andelsboligloven § 5, dog som udlejningsejendomme uden karenperiode.

Ministeriet er i dialog med Dansk Ejendomsmæglerforening, som er opmærksom på problemstillingen og vil foretage de nødvendige ændringer af vejledningen til branchenorm for valuarvurderinger. I forhold til registrering undersøger ministeriet mulighederne i forhold til, at en ejendoms status som andelsboligejendom registreres i BBR.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

#### **12. § 5, stk. 5, nr. 4 - Undtagelse vedrørende energiforbedring**

*FinansDanmark* bemærker, at der bakkes op om den grønne og bæredygtige omstilling, men at den 2-årige periode nævnt i § 5, stk. 5, nr. 4, forekommer uhensigtsmæssig og inkonsistent i forhold til lovforslaget om øgede energikrav, hvor der ikke gælder krav om, at energiforbedringerne er gennemført inden for en bestemt periode.

EjendomDanmark vurderer, at fritagelsesmuligheden i § 5, stk. 5, nr. 4, kun får symbolsk betydning med mindre forslaget justeres, så beløbsgrænsen skal udmåles i forhold til udlejers bruttoinvestering i stedet for, at det kun er forbedringsandelen, der tæller med.



*Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark* antager, at som bestemmelsen er formuleret, må også arbejder udført inde i lejlighederne indgå i beregningen af beløbet, men at forholdet bør præciseres.

*Byggesocietetet* bemærker, at beløbskravet på kr. 3.000 pr. kvm. er meget højt, og foreslår, at der indføres særregler for fredede ejendomme og de ejendomme, der er bevaringsværdige og klassificerede med SAVE-værdi 1-4.

*Danske Udlejere* anfører, at det ikke findes acceptabelt og ikke har en sammenhæng med reglerne om kontrolskifte, når karenperioden kan tilsidesættes ved at foretage nogle ekstraordinære store investeringer på energiområdet.

*Transport- og Boligministeriet* skal hertil bemærke, at perioden på 2 år er valgt for at sikre en målrettet og mærkbar energirenovering over forholdsvis kort tid. Beløbet på kr. 3.000 udgøres af den rene forbedringsudgift, da det vil være særdeles vanskeligt i stedet at inddrage udlejers bruttoinvestering, herunder vedligeholdelsesudgifter, hvilket i øvrigt heller ikke vil afspejle den reelle værdi af renoveringen. Ministeriet er enig i, at bestemmelsen også omfatter arbejde udført inde i lejlighederne. Der er ikke grundlag for at indføre særregler for fredede eller særligt bevaringsværdige ejendomme.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes, idet det præciseres i de specielle bemærkninger, at arbejdet udført inde i lejlighederne også indgår i beregningerne.

### **13. § 5, stk. 5, nr. 5 - Undtagelse vedrørende energimærkning**

*FinansDanmark* bemærker, at bestemmelsen i § 5, stk. 5, nr. 5, medfører, at bestemmelsen ikke kan anvendes for så vidt angår ejendomme, som ikke har et energimærke ved lovens ikrafttræden, og at det førstkommande energimærke vil danne grundlag for hvorvidt ejendommen på et senere tidspunkt har opnået et løft på 3 niveauer.

*FinansDanmark* påpeger endvidere, at det vil være meget uhensigtsmæssigt, hvis bestemmelsen i stk. 5, nr. 5, indebærer, at en ejendom kan falde tilbage i § 5, stk. 1-regulering, såfremt energimærket for ejendommen forringes efterfølgende, herunder som følge af øgede krav til energiklasser.

*EjendomDanmark* henstiller til, at fritagelsesmuligheden i forslaget til § 5, stk. 5, nr. 5, erstattes med en bestemmelse, hvorefter ejendomme med energimærke C altid friholdes fra karenperioden. Endvidere bør der indføres en "kattelem" for alle de ejendomme, som ikke rentabelt kan løftes til energiramme C. For disse ejendomme bør der fastsættes et minimumsbeløb for energirenoveringer efter samme principper som i øvrigt er gældende i dag.



*Danmarks Lejerforening* anfører, energikravet bør løftes til A eller B i stedet for C, idet det foreslåede niveau for energimærkning vil være utilstrækkeligt i forhold til at opnå klimamålsætningen.

*Pensionskassen P+* bemærker, at lovforslaget indeholder bestemmelse om, at en ejendom, der ikke måtte opfylde kravet om energimærke C på tidspunktet for lovens vedtagelse, og dermed ved genudlejning, kun kan udlejes efter reglerne i § 5, stk. 1. *Pensionskassen P+* foreslår derfor, at boligen efterfølgende - når energimærket er forøget til C - kan udlejes efter reglerne om det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2.

*Danmarks Lejerforening* påpeger også, at bestemmelserne om, at adgangen til at anvende § 5, stk. 2, også skal gælde, hvis ejendommen ligger to niveauer over den energiramme, der var gældende den 1. juli 2020, vil give ejere af ejendomme med energimærke E og D adgang til at opkræve en leje tæt på markedsleje, hvilket vil indebære en favorisering af forældede udlejningsejendomme.

*Husen Advokater* anfører, at begrebet ”beboelseslejlighed” bør anvendes i § 5, stk. 5, nr. 4 og 5, og at boligreguleringslovens § 4a ikke bør finde anvendelse på nr. 4. Endelig anfører *Husen Advokater*, at skæringstidspunktet bør være 1. juli 2014, hvor energireoveringspakken trådte i kraft.

*Energistyrelsen* foreslår, at bestemmelsen omformuleres til følgende:

”Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en bygning, hvor ejeren har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at bygningen har opnået en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger tre niveauer over den indplacering, som var gældende fra 1. juli 2020. Lovens § 4 a finder ikke anvendelse for § 5, stk. 5, nr. 5, 1. pkt.”

*Transport- og Boligministeriet* skal hertil samlet bemærke, at den foreslåede bestemmelse har til formål at fremme væsentlige energimæssige forbedring af udlejningsejendomme. Det er energimærket på tidspunktet for lovens ikrafttræden, som er afgørende ved vurderingen af, om ejendommen på et senere tidspunkt har oplevet et løft på 3 niveauer.

For ejendomme, som ikke på tidspunktet for lovens ikrafttræden har et energimærke, vil førstkommande energimærke herefter danne grundlag for vurderingen af, hvorvidt ejendommen på et senere tidspunkt har oplevet et løft på 3 niveauer.

Ministeriet finder ikke grundlag for at ændret ordet ”bygning” til ”beboelseslejlighed”, da energimærkningen gives til en bygning og ikke til den enkelte lejlighed. Der er ikke grundlag for at ændre tidspunktet til 1. juli 2014, da det afgørende vil være, hvorvidt der efter lovens ikrafttræden sker en væsentlig forbedring af energimærkningen.



Kravet om energiramme C er valgt for at sikre et tilpas højt niveau, og ministeriet ser ikke grundlag for at fjerne konsekvenserne i de tilfælde, hvor bygningen falder i energimærke, dvs. under energiramme C.

Det indstilles, at lovforslaget justeres i overensstemmelse med den af Energi styrelsen foreslåede formulering og erstatning af ”ejendom” med ”bygning” i de specielle bemærkninger.

#### **14. Øvrige foreslåede undtagelser fra karenperioden**

*EjendomDanmark* foreslår, at et salg til medejere undtages fra karenperioden, og at bestemmelserne heller ikke skal finde anvendelse på børsnoterede ejendomsselskaber fordi disse selskabers kapitalandele er frit omsættelige, og at det derfor i praksis kan være vanskeligt at fastslå, hvornår mere end halvdelen af kapitalen har skiftet ejer.

*EjendomDanmark* bemærker endvidere, at salg af fredede ejendomme ligeledes bør friholdes fra karenperioden, idet det på mange af disse ejendomme slet ikke er muligt at hæve energirammen væsentligt.

*Forsikring & Pension* foreslår, at fusion mellem pensionskasser og -selskaber undtages fra definitionen på kontrolskifte og således ikke udløser en karenperiode.

*Pensionskassen P+* foreslår, at fusion mellem pensionskasser og -selskaber undtages fra definitionen på kontrolskifte og således ikke udløser en karenperiode.

*Dansk Ejendomsmæglerforening* bemærker, at det bør præciseres, hvorvidt boligaktieselskaber mv. reguleret af andelsboliglovens kapitel 3 omfattes af karenperioden.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke*, at boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber, jf. andelsboliglovens kapitel 3, er underlagt samme maksimalprisbestemmelser som andelsboligforeninger og i regnskabsmæssig og økonomisk sammenhæng behandles som sådan. Disse boligtyper rammes derfor af initiativerne i den politisk aftale på samme måde som andelsboligforeninger, hvorfor de vil blive omfattet af den særlige ligesom andelsboliger. Der findes ikke herudover at være grundlag for yderligere undtagelser til karenperioden, herunder de ovenfor foreslåede undtagelser, der alle vil udhule effekterne af lovforslaget.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes med den præcisering, at undtagelsen fra karenperioden for andelsboligforeninger også gælder boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber.





## 15. Ikrafttræden og karenstidens anvendelse

Side 16/2121

*Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark* anfører, at da det ikke udtrykkeligt er udelukket i lovforslaget, vil nævnene gå ud fra, at udlejere, der udfører gennemgribende moderniseringer i en karenstid, vil kunne indgå lejeaftaler, hvorefter lejerne indtil karenstidens udløb betaler leje fastsat efter § 5, stk. 1, og at lejen efter karenstidens udløb hæves til § 5, stk. 2-niveau.

*Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark* har også anført, at såfremt det er hensigten, at karenstiden alene skal gælde for lejemål, hvori der foretages gennemgribende modernisering efter lovforslagets ikrafttræden, bør dette tydeliggøres i ikrafttrædelsesbestemmelsen.

*Danmarks Lejerforening* bemærker, de foreslåede bestemmelser om karenstiden mv. bør omfatte alle lejeaftaler, som indgås efter lovens ikrafttræden uanset hvornår en lejlighed måtte være moderniseret.

*Finanstilsynet* bemærker, at det kan præciseres, hvornår karenstiden finder anvendelse i forhold til forbedringer, der er gennemført efter lovens ikrafttræden i situationer, hvor udlejer foretager genudlejning henholdsvis 1 eller 5 år efter lovens ikrafttræden.

*Pensionskassen P+* anfører, at der er risiko for, at forslagens bestemmelser om ikrafttræden får konsekvenser med tilbagevirkende kraft ved genudlejning af moderniserede lejligheder. Det anføres i den forbindelse, at det også fremadrettet bør være muligt at udleje § 5, stk. 2-lejemål, som er moderniseret før lovens ikrafttræden, til den nuværende leje under hensyn til at lejefastsættelsen er korrekt under de nugældende regler.

*Husen Advokater* bemærker, at det bør fremgå af lovforslaget, at karenstiden kun skal gælde for nye gennemgribende moderniseringer og ikke lejemål, der tidligere har været udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og at bestemmelserne i § 3, stk. 2, er overflødig. Endelig bemærker *Husen Advokater*, at lovforslagets § 3, stk. 3, bør skrives ind i andelsboliglovens § 7.

*Danske Advokater* foreslår, at det præciseres, at udlejere i karenstiden kan fortsætte med lovligt at udleje lejemål efter § 5, stk. 2, hvis det pågældende lejemål inden karenstiden opfyldte kriterierne for at blive udlejet efter § 5, stk. 2, uanset om lejemålet opsiges og skal genudlejes.

*LLO* foreslår, at det fremgår direkte af lovforslagets bemærkninger, at det ikke kan aftales, at der opkræves § 5, stk. 2-leje efter karenstidens udløb, og der således først kan foretages regulering af lejen ved genudlejning. Hvis det ikke





udelukkes at indgå sådanne aftaler, vil effekten af karenperioden blive udhulet og tæt på virkningsløs.

*LLO* forslår endvidere, at der ikke må fastsættes leje efter § 5, stk. 2, under karenperioden, selv om lejen allerede var fastsat efter disse bestemmelser ved kontrolskiftets indtræden.

*Transport- og Boligministeriet* skal hertil samlet bemærke, at det ikke har været hensigten med lovforslaget at afskære udlejere fra at regulere lejen i henhold til § 5, stk. 2, hvis betingelserne for at regulere lejen i medfør af denne bestemmelse var opfyldt inden lovforslagets fremsættelse og vedtagelse. Da spørgsmålet har stor praktisk betydning, foreslås indført en ny og særskilt undtagelse i § 5, stk. 5, nr. 1, der positivt hjemler regulering efter § 5, stk. 2, i denne situation.

Ministeriet bemærker, at der ikke er noget til hinder for, at en aftale om regulering af leje i medfør af § 5, stk. 2, kan indgås på et tidspunkt, hvor den gennemgribende renovering endnu ikke er gennemført, men hvor reguleringen af lejen først får virkning efter udløbet af karenperioden, idet dette dog kun gælder under forudsætning af, at lejeperioden ikke er påbegyndt inden karenperiodens udløb.

Det indstilles, at forslaget fastholdes med den anførte tilføjelse af en ny undtagelse i § 5, stk. 5, nr. 1. Endvidere præciseres de specielle bemærkninger, så det klart fremgår, at der ikke kan indgås aftale om regulering af lejen i medfør af § 5, stk. 2, efter udløbet af karenperioden, men at det for lejemaal, som først udlejes med lejeperiodens begyndelse, efter karenperiodens udløb kan udlejes efter § 5, stk. 2, selvom lejeaftalen indgås inden karenperiodens begyndelse.

## **16. Krav til stemmeflertal ved opløsning af andelsboligforeninger**

*BOSAM* mener, at det er positivt, at det bliver en større andel af andelshaverne der skal stemme for en opløsning af andelsboligforeningen.

*Danske Lejere* finder det er positivt at få fastslået, at andelsboligforeninger kun kan opløses ved et 4/5 flertal. Det mindsker presset imod, at disse boliger kommer til at indgå i spekulative arrangementer.

*Advokatrådet og Danske Advokater* savner en nærmere begrundelse for forslaget om indførelsen af en særlig regel for flertalsbestemmelse ved salg af andelsboligforeningens ejendom og opløsning og likvidation af foreningen, og der efterspørges en redegørelse for denne fravigelse af grundlæggende foreningsretlige principper, idet der henvises til, at kravet til flertal i selskabsretten er et flertal på mindst 2/3 af stemmerne.



FSR finder kravet om 4/5 flertal fornuftigt og foreslår, at kravet til 4/5 flertal også skal finde anvendelse for andelsboligforeninger, der er stiftet før lovens ikrafttræden, idet kravet generelt vil give bedre finansieringsmuligheder for andelsboligforeningerne.

*Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation* bemærker, at undtagelse af eksisterende andelsboligforeninger, der i dag har et lavere flertalskrav i deres vedtægter, indebærer, at bestemmelsen ikke bliver et tilstrækkeligt effektivt værn mod opløsning af eksisterende andelsboligforeninger, idet et betydeligt antal foreninger i dag har et flertalskrav ved salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning på 2/3 eller 3/4 af samtlige mulige stemmer.

*Andelsboligforeningen Milebuen* er betænkelig ved undtagelsen for eksisterende foreninger, da en del ældre foreninger vil have krav om 2/3 eller 3/4 flertal ved foreningens opløsning eller salg.

*Advokatrådet* bemærker, at ikrafttrædelsesbestemmelsen i lovforslaget § 3, stk. 3, er uklar, idet forslaget ikke finder anvendelse på andelsboligforeninger, "der før lovens fremsættelse på generalforsamlingen gyldigt har vedtaget andet flertalskrav til opløsning af andelsboligforeningen". Af denne bestemmelse synes at fremgå, at andelsboligforeninger, som har en gældende regel for flertal for beslutning om salg og likvidation, ikke er omfattet af den nye bestemmelse. Såfremt det er meningen, at bestemmelsen alene skal gælde for nystiftede andelsboligforeninger, bør dette fremgå af selve bestemmelsen i § 7, stk. 2.

*EjendomDanmark* vurderer, at de foreslåede bestemmelser om krav til flertallets størrelse ved beslutning om opløsning af en andelsboligforening er overflødige og således bør udgå.

*Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke*, at den foreslåede bestemmelse indebærer, at det fra lovens ikrafttræden vil kræve tilslutning fra mindst 4/5 af andelshaverne, før foreningen kan besluttes opløst, eller foreningens ejendom kan sælges. Det fremgår af lovbemærkningerne, at lovfæstning af et tilslutningskrav alt andet lige vil bidrage til, at en undtagelse fra spekulantstopet ikke fører til et utilsigtet øget pres på foreningerne til frivillig opløsning på baggrund af uopfordrede købstilbud fra investorer. Det er fortsat frivilligt for andelsboligforeningen at vælge at opløse sig selv, men lovfæstningen skal sikre, at foreningens ejendom ikke kan sælges uden en stor tilslutning blandt andelshaverne.

Det fremgår af lovforslagets § 3, stk. 3, at lovfæstningen ikke finder anvendelse på andelsboligforeninger, der før lovforslagets fremsættelse på generalforsamlingen gyldigt har vedtaget andet flertalskrav end 4/5 til opløsning af andelsboligforeningen. Hensigten hermed er at sikre, at man ikke griber ind i beslutninger om fastsættelse af lavere krav end 4/5 tilslutning, som andelsboligforenin-



ger har truffet i overensstemmelse med deres vedtægter før lovforslagets fremsættelse.

Lovfæstningen gælder derimod alle eksisterende foreninger, der ikke konkret har vedtaget lavere krav, og nye foreninger. For at sikre klarhed om ikrafttrædelsesreglen præciseres det i lovforslagets § 3, stk. 3, at det lovfæstede krav om tilslutning på 4/5 ikke finder anvendelse på andelsboligforeninger, der før lovforslagets fremsættelse gyldigt har vedtaget et lavere flertalskrav.

En beslutning om at ændre tilslutningskravet til opløsning fra et krav om 4/5 tilslutning til et lavere tilslutningskrav vil efter normalvedtægten for andelsboligforeninger og almindelig foreningsretlig praksis kræve 4/5 tilslutning fra andelshaverne. Eksisterende foreninger, der har ændret tilslutningskravet vil derfor have haft 4/5 flertal for ændringen og må formodes at kunne opnå dette flertal også selvom kravet blev skærpet til at gælde foreninger med konkret vedtagne lavere tilslutningskrav. Nyere foreninger, der ved stiftelsen har fastsat lavere tilslutningskrav til opløsning, vil typisk været stiftet med en relativt høj ejendomsværdi og som sådan ikke have stort incitament til opløsning.

Transport og Boligministeriet finder derfor ikke grundlag for et indgreb i andelsboligforeningers selvbestemmelsesret ved at fastsætte regler om indgreb i allerede trufne vedtægtsbestemmelser.

Det bemærkes, at situationen adskiller sig fra reglerne om pant og udlæg i andelsboliger og kommunal anvisningsret til andelsboliger, hvor der er indført lovgivning med virkning uanset modstående bestemmelser i foreningernes vedtægter. I forhold til pant og udlæg blev der indført en generel adgang for den enkelte andelshaverne til at pantsætte sin andel kombineret med, at andelsboligforeningerne ikke kan beslutte at udelukke eller begrænse adgangen til at pantsætte andelen. I forhold til anvisningsretten blev der indført en adgang for andelsboligforeningerne til frivilligt efter sine regler for vedtægtsændringer at beslutte anvisningsret. Boliger omfattet af anvisningsretten skal uanset modstående vedtægtsbestemmelser om overdragelse skal tilbydes kommunalbestyrelsen.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes, med den overfor nævnte præcisering af ikrafttrædelsesreglen i § 3, stk. 3, om at undtagelsen fra det lovfæstede tilslutningskrav gælder andelsboligforeninger, der før lovforslagets fremsættelse gyldigt har vedtaget et *lavere* flertalskrav.

*Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og Andelsboligforeningen Milebuen* mener, at kravet skal skærpes til 9/10 for forslag om foreningens opløsning, idet der bør stilles så store krav til enighed i foreningen, når der er tale om så indgribende en beslutning. Et krav på 9/10 vil ikke hindre nødlidende foreningers muligheder for opløsning.



*Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at en forøgelse af tilslutningskravet til 9/10 vil være en yderligere skærpelse og et større indgreb i andelsboligforeningers selvbestemmelsesret. En sådan ændring vurderes generelt indebære en vanskeliggørelse af beslutningen om opløsning.*

Side 20/~~21~~<sup>21</sup>

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

#### Bilag 1. Høringsliste

Advokatrådet  
Advokatsamfundet  
Andelsboligernes Fællesrepræsentation  
BL – Danmarks Almene Boliger  
BOSAM  
Byggesocietetet  
Bygherreforeningen i Danmark  
Danmarks Lejerforeninger  
Dansk Byggeri



Dansk Ejendomsmæglerforening  
Danske Lejere  
Danske Udlejere  
Den Danske Dommerforening  
Dommerfuldmægtigforeningen  
EjendomDanmark  
Finans Danmark  
Forsikring&Pension  
FSR – Danske Revisorer  
rundejernes Investeringsfond  
Husleje- og Beboerklagenævnforeningen  
KL  
Københavns Kommune  
Landbrug & Fødevarer  
Lejernes Landsorganisation  
Præsidenten for Vestre Landsret  
Præsidenten for Østre Landsret  
P+  
Realkreditforeningen  
Realkreditrådet  
SAPU  
Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.