

[Ministeren for offentlige arbejder]

ninger i de retningslinier, hvorefter adgangskort udstedes til de nævnte grupper.

Spm. nr. 898

Til *boligministeren* (9/4 81) af:

Anne Grete Holmsgård (VS):

»Hvordan agter ministeren at sikre, at intentionerne i lejelovens tilbudspligt overholdes, så det tilbud, lejerne får, er et reelt tilbud og ikke et papirtilbud, de ikke har en jordisk chance for at anvende?«

Begrundelse

Spørgsmålet er stillet på baggrund af den aktuelle sag om forsikringsselskabet Hafnia-Hånd-i-Hånd, der nu opdeles i to nye selskaber. I denne forbindelse skal det gamle selskab tilbyde lejerne i de beboelsesejendomme, selskabet ejer, at overtage ejendommene ifølge lejelovens tilbudspligt. Dette er også sket rent formelt. Men det er sket på nogle vilkår, der reelt betyder, at lejerne ikke kan – eller at det ville være uhyre ufavorabelt for lejerne – at overtage ejendommen. Selskabet har nemlig tilbudt lejerne at overtage ejendommen til den sum, der er fastlagt ved 16. almindelige vurdering, men kontant. Dette betyder, at tilbuddet, der på papiret er på 8,6 mill. kr., reelt svarer til en betaling på 13–14 mill. kr., da lejerne selvsagt ikke har 8,6 mill. kr. liggende i skuffen.

Ifølge Aktuelt den 7. april har eksperter i boligministeriet udtalt, at de finder denne procedure i orden. Hvis en sådan procedure accepteres af boligministeren, betyder det, at der er særdeles gode muligheder for at omgå intentionerne i lejeloven vedrørende tilbudspligten. Helt banalt betyder det nemlig, at selskaber indbyrdes kan sælge beboelsesejendomme til så høje priser (her ved at kræve kontant betaling), at lejerne på forhånd er sat ud af spillet, og at de overhovedet ikke får mulighed for at tage stilling til, om de ønsker at overtage ejendommen på andelsbasis eller ej.

Besvarelse (15/4 81):

Boligministeren (Erling Olsen):

Tilbudspligten opfyldes efter lejelovens § 103 ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelsesejligheder 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.

Lejerne har således ret til at overtage ejendommen på nøjagtig samme vilkår, som ejeren kunne opnå ved salg til anden side. Der er ikke særlige regler for det tilfælde, at overdrageren og erhververen er økonomisk tæt forbundne, eller hvor overdragelsen måske er mere formel end reel. Sådanne forhold kan indebære, at der mellem overdrageren og erhververen aftales vilkår, som er andre end normale markedsvilkår, f. eks. at hele overdragelsessummen skal berigtiges kontant, eller overstiger markedsprisen.

Problemet med kontant betaling er ikke noget praktisk problem, hvis markedsprisen er den rigtige kontantpris. I så fald kan lejerne i realkreditinstitutterne låne 80 pct. af det beløb, der kræves. Deres egen kontante udbetaling vil da fortsat kun være de 20 pct.

Anderledes er det, hvis prisen er højere end markedsprisen for den pågældende udlejningsejendom. I så fald kan lejerne lade sig friste til at betale mere end markedsprisen. Derfor bør lejere, som får et tilbud om overtagelse af deres ejendom på andelsbasis, søge professionel rådgivning – f. eks. i Lejernes Landsorganisation – inden de tager stilling til et tilbud.

Er prisen højere end markedsprisen, har sælger skaffet sig en fordel på købers bekostning, og det må da være et mellemværende mellem sælger og køber. I det tilfælde, hvor det måtte dreje sig om en handel i forbindelse med et forsikringsselskabs opsplitting i to selvstændige enheder, må det i sidste ende blive et spørgsmål om, hvorvidt de forsikringstagere, som bliver i sælgers afdeling, har skaffet sig en fordel på bekostning af de forsikringstagere, der følger med over i købers afdeling.

Spm. nr. 900

Til *udenrigsministeren* (9/4 81) af:

Gert Petersen (SF):

»Vil udenrigsministeren inden for Atlantpagten arbejde for, at medlemsstaters militærtfly ophører med at krænke Finlands luftrom?«