

*Forslag til lov om ændring af lov om leje.  
(Styrkelse af tilbudspligten).*

Af Pelle Voigt (SF) m.fl.  
(Fremsat 13/4 93).

Lovforslaget sættes til forhandling.

### *Forhandling*

#### **Boligministeren (Kofod-Svendsen):**

Lovforslaget indeholder en række forsøg på mere detaljeret at regulere forholdene omkring tilbudspligt for ejere af udlejningsejendomme. Forslaget indeholder dog ikke som lovforslag nr. L 225 fra folketingssamlingen 1991-92 et forsøg på at udvide selve kredsen af ejendomme, hvor reglerne om tilbudspligt skulle være gældende.

Med den foreslåede ændring af § 102 i lov om leje ønsker man at udbygge den eksisterende præcisering af, hvornår overdragelser af aktier og anparter udløser tilbudspligt. Det er ikke umiddelbart gennemskueligt, hvilke situationer forslaget tænkes at tage højde for. Det er klart, at her er tale om et vanskeligt regulerbart område, og af samme grund vil jeg være tilbøjelig til at mene, at yderligere regulering af dette spørgsmål må kræve mere tilbundsående undersøgelser af de relevante selskabs- og overdragelsesformer.

Med hensyn til forslaget om også at lade erhvervslejerne omfatte af tilbudspligten har jeg stadig ikke opfattelsen af, at der skulle være noget behov herfor. Erhvervslejerne har andre interesser end beboelseslejerne, og i øvrigt er der intet, der hindrer, at beboelseslejerne lader erhvervslejerne indtræde i andelsboligforeningen i forbindelse med et køb.

Med lovforslaget ønsker SF også at udvide lejernes acceptfrist fra 10 til 12 uger. Jeg har endnu ikke set noget behov for en sådan udvidelse. Det er dog ikke længe siden, vi ændrede denne bestemmelse væsentligt, så mon ikke de gældende 10 uger er tilstrækkeligt?

Forslaget indeholder en lang og detaljeret opregning af, hvad der skal forstås ved de sædvanlige oplysninger, som udlejers tilbud skal ledsages af. Sådanne konkrete opregninger kan nemt blive for upraktiske, og det må særligt gælde i et tilfælde som dette, hvor der i det store og hele ikke har været problemer.

Forslagsstillerne ønsker at indføre en generel beskrivelse af, hvad lovens krav og mulighed for ejendomsovertagelse vil sige. Selv om hensigten uden tvivl er god, er der hovedsagelig tale om forhold, der i forvejen er reguleret i lov om leje. F.eks. fremgår det af § 7 i lov om leje, at lejerens rettigheder efter reglerne i loven er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det betyder, at en køber af en udlejningsejendom ikke uden videre indtræder i den foregående ejers forpligtelser. Efter almindelig dansk ret vil en sådan ejer, sådan som det foreslås her, typisk have regres mod den tidligere ejer for forhold, der vedrører ejendommen før overtagelsesdagen.

Den sidste del af forslaget rummer en efter min mening unødvendig begrænsning af udlejerens råderet i forbindelse med disse regler om tilbudspligt.

Man må nok sige, at der med 1-års-risten i den eksisterende bestemmelse er taget hensyn til at dække begge parter i denne situation. I det tilfælde, hvor lejerne har fået tilbudt ejendommen til overtagelse og har sagt nej, må udlejer uden yderligere foranstaltning kunne sælge til andre, når dette sker på de samme vilkår.

Alt i alt vil jeg sige, at der her er tale om en række forslag af, skal vi karakterisere dem, blandet tilsnit. Selv om jeg ikke kan støtte gennemførelsen af lovforslaget, indeholder det bestemt en række punkter, som det i allerhøjeste grad er værd at tage med i Boligministeriets og i mine egne videre overvejelser inden for området.

#### **Else Marie Mortensen (S):**

Med hensyn til processen kunne jeg næsten nøjes med at sige: Gentagelsestegn fra den forrige sag.

I dette forslag ønsker SF at styrke lejernes mulighed for at overtage deres lejlighed på andelsbasis. Det har vi også megen sympati for i Socialdemokratiet.

SF's forslag indeholder nogle antydninger af muligheder for at omgå de eksisterende regler. De antydninger tager vi faktisk meget alvorligt, og dem vil vi have undersøgt nærmere i forbindelse med den kommende revision af lejeloven.

Det er ikke så længe siden, vi satte tilbudsristen op til 10 uger, så vi synes måske, det er lidt søgt at søge den hævet igen, men det er ikke noget, der vil være et kardinalpunkt.