

## **UDKAST**

til

### **Forslag**

til

Lov om ændring af 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)

### **§ 1**

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 2, 1. pkt., ændres »stk. 3 og 4« til: »stk. 3-6«.

2. I § 5 indsættes efter stk. 3:

»Stk. 4. Stk. 2 finder alene anvendelse, hvis der er gået mindst 5 år siden seneste kontrolskifte vedrørende lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Et kontrolskifte foreligger i følgende situationer:

- 1) En eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave, fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst 50 pct. af ejendomsretten til lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 2) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 3) Et skifte af mindst 50 pct. af de ultimative ejere af den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 4) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 5) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af en værdistigning af lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 6) Indgåelse eller overdragelse af en eller flere aftaler om, at en eller flere parter har ret til at få gennemført en overdragelse eller overgang, som ville udgøre et kontrolskifte efter nr. 1-5, hvis den eller de aftaler blev gennemført enten alene eller i forening med en allerede gennemført disposition.
- 7) Indgåelse eller overdragelse af en betinget aftale om udskudt direkte eller indirekte overdragelse af lejemål eller ejendomme, hvori lejemål indgår, hvis en gennemførelse af den betingede aftale vil indebære kontrolskifte efter nr. 1-6.
- 8) En kombination af transaktioner eller dispositioner omfattet af nr. 1-7, hvorved en tilsvarende virkning samlet set opnås.

*Stk. 5.* Følgende situationer er ikke omfattet af *stk. 4*:

- 1) Kontrolskifte, der sker ved gennemførelse af arveskifte efter arveloven.
- 2) Kontrolskifte, der sker ved gennemførelsen af en eller flere koncerninterne transaktioner.
- 3) Kontrolskifte, der sker ved omdannelsen af en andelsboligforenings ejendom til en udlejningsejendom og alle senere videresalg, når andelsboligforeningen er stiftet før lovens ikrafttræden.
- 4) Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer eksklusive vedligeholdelse, jf. § 58 i lov om leje, vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 3.000 kr. pr. kvadratmeter bruttoetageareal for denne del af ejendommen. Forbedringerne efter 1. pkt. må ikke være omfattet af lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra kapitel 6 a. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter *stk. 2*. Beløb, som anvendes til opfyldelse af 1. pkt. kan ikke indgå ved opgørelsen af beløbskravet efter *stk. 2*. Beløbet i 1. pkt. er opgjort i 2020-niveau og reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.
- 5) Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en energiramme, der ligger tre niveauer over den, som var gældende den 1. juli 2020. Boligreguleringslovens § 4 a finder ikke anvendelse.«

*Stk. 4-10* bliver herefter *stk. 6-12*.

**3.** I § 5, *stk. 10*, der bliver *stk. 12*, ændres »*stk. 9*« til: »*stk. 11*«, og »*stk. 1-8*« ændres til: »*stk. 1-10*«.

**4.** I § 7, *stk. 2*, 2. *pkt.*, ændres »§ 5, *stk. 8*« til: »§ 5, *stk. 10*«.

## § 2

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1231 af 11. oktober 2018, foretages følgende ændring:

**1.** I § 7 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.«

## § 3

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. juli 2020, jf. dog *stk. 2*.

*Stk. 2.* §§ 1 og 2 finder anvendelse fra lovens fremsættelse den x. april 2020.

*Stk. 3. § 7, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som affattet ved denne lovs § 2, nr. 1, finder ikke anvendelse på andelsboligforeninger, der før lovens fremsættelse den x. april 2020, på generalforsamlingen gyldigt har vedtaget andet flertalskrav til opløsning af andelsboligforeningen.*

# *Bemærkninger til lovforslaget*

## *Almindelige bemærkninger*

### *Indholdsfortegnelse*

- 1. Indledning og baggrund*
- 2. Lovforslagets hovedpunkter*
  - 2.1. Karensperiode for benyttelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ved erhvervelse mv. af udlejningsejendomme*
    - 2.1.1 Gældende ret*
    - 2.1.2 Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
  - 2.2. Lovfæstning af krav til opløsning af andelsboligforeninger*
    - 2.2.1. Gældende ret*
    - 2.2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*
- 4. Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
- 5. Administrative konsekvenser for borgerne*
- 6. Miljømæssige konsekvenser*
- 7. Forholdet til EU-retten*
- 8. Hørte myndigheder og organisationer*
- 9. Sammenfattende skema*

### *1. Indledning og baggrund*

Nærværende lovforslag udmønter den del af den boligpolitiske aftale af 30. januar 2020, jf. nærmere nedenfor, som vedrører indførelse af en karensperiode for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ved erhvervelse mv af udlejningsejendomme samt lovfæstning af krav til opløsning af andelsboligforeninger. Sideløbende hermed fremsættes lovforslag vedrørende aftalens øvrige elementer.

Den 27. februar 2019 indgik den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti aftale om, at nedsætte en ekspertgruppe om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, om lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemål.

Ekspertgruppen skulle undersøge omfanget og virkningerne af § 5 stk. 2 og komme med anbefalinger til eventuelle ændringer af loven. Som et led i ekspertgruppens arbejde skal der iværksættes en undersøgelse af anvendelsen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Når ekspertgruppens rapport foreligger, skulle transport- og boligministeren indkalde partierne til politiske drøftelser.

Det indgik i aftalen, at parterne bag lejelovsforliget af 11. juni 2014 om forenkling og modernisering af lejelovgivningen stilles frit i forhold til § 5 stk. 2,-problemstillingen efter ekspertgruppens afrapportering, og er således ikke bundet af forliget på dette punkt, når der skal tages stilling til ekspertgruppens anbefalinger.

Ordnningen med særlig lejefastsættelse for lejemål, som er gennemgribende forbedrede, indførtes i 1996 med det formål at sikre incitamentet for udlejere til at modernisere ældre og utidssvarende private lejeboliger samtidig med, at afgrænsningen i forhold til omkostningsbestemt husleje blev præciseret. I 2014 blev ordningen tilføjet krav til ejendommens energimæssige stand, idet der indførtes krav om, at ejendommen mindst skal opfylde kravene i energiramme D i energimærkningen, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, eller alternativt at ejeren udfører energiforbedringer for mindst 430 kr. pr. m<sup>2</sup> (2020-niveau).

Ordnningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, gælder alene for ejendomme, som er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt lejefastsættelse, det vil sige store ejendomme, der er beliggende i kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende. Ordningen indebærer, at huslejen kan fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi i stedet for som omkostningsbestemt husleje, når lejemålet er gennemgribende forbedret og nærmere bestemte krav herunder til forbedringsinvesteringen er opfyldt og kan medføre en væsentlig højere husleje end efter de almindelige regler om omkostningsbestemt husleje. Ordningen kan kun benyttes i forbindelse med, at en lejer flytter ud af et lejemål, og en ny lejer flytter ind.

Ekspertgruppen afgav sin rapport den 29. oktober 2019. I rapporten er der beskrevet 4 modeller: fuldstændig ophævelse af ordningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, (model A), krav om mindst energiramme C i stedet for mindst energiramme D (model B), forhøjelse af investeringskravet i § 5, stk. 2, (model C) og forhøjelse af afkastet for almindelige forbedringer i stedet for § 5, stk. 2, -ordningen (model D). I tillæg hertil har ekspertgruppen skitseret 3 alternativer: lovbestemt tillæg til gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, (alternativ model 1), omkostningsbestemt husleje med forhøjet afkast for energiforbedringer (alternativ model 2) og justering af margin for det lejedes værdi (alternativ model 3).

Ekspertgruppen har ikke ønsket at anbefale bestemte modeller for justering af ordningen, men har alene beskrevet og analyseret ovennævnte modeller med henblik på at illustrere de modeller, som ekspertgruppen finder relevante at pege på som udgangspunkt for efterfølgende politiske forhandlinger om en eventuel justering af ordningen.

Det fremgår af ekspertgruppens undersøgelse, at der i dag er ca. 57.000 boliger, som er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Ligeledes fremgår, at de afholdte forbedringsudgifter ved forbedringer efter § 5, stk. 2, i gennemsnit er ca. dobbelt så store som den nuværende beløbsgrænse i § 5, stk. 2, og de gennemgribende forbedrede boliger har en husleje, der i gennemsnit er 81 pct. højere end gennemsnittet for de omkostningsbestemte lejemål.

I forlængelse af ekspertgruppens rapport blev der den 30. januar 2020 indgået en aftale imellem regeringen (Socialdemokraterne) Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om række initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme.

I lyset af de tilvejebragte oplysninger er det aftalepartierne opfattelse, at muligheden for at hæve huslejen efter en gennemgribende forbedring efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, har vist sig at give mulighed for et noget højere afkast end det oprindeligt tiltænkt med bestemmelsen. Det har givet stigende huslejer, usikkerhed hos lejerne, som føler sig underlagt et pres for at flytte, og har ført til mange tvister mellem lejere og udlejere.

Der anslås at være 74.600 udlejningsboliger med potentiale for gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2. heraf er ca. 60 pct. beliggende i én af de store bykommuner København, Frederiksberg, Odense, Aarhus eller Aalborg.

Aftalepartierne er enige om, at det er afgørende, at huslejestigningerne på private boliger i storbyerne stoppes, og at de private boliger ikke skal tjene som rene investeringsobjekter for investorer, der hovedsageligt er interesseret i hurtige gevinster. Samtidig skal nødvendige og rentable energirenoveringer gennemføres til gavn for både klimaet og for lejerne, som vil få en lavere varmeregning. Aftalen er derfor også medvirkende til opfyldelse af den i klimaloven fastsatte målsætning om en reduktion af CO<sub>2</sub> udledningen med 70 % inden 2030. Den samlede effekt afhænger af energimikset, samt øvrige tiltag på området.

Aftalen indeholder følgende elementer:

- Der indføres en periode, hvor en ny udlejer er i en karenperiode, så der efter en boligudlejningsejendom har skiftet ejer først kan opkræves husleje efter § 5, stk. 2, i nye 5,2-lejemål efter 5 år.
- Der indføres et grønt incitament, så karenperioden ikke skal gælde, når en ejendoms energiklasse hæves med mindst 3 niveauer eller energiforbedres for mindst 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup>.
- Der indføres et grønt energikrav, så der først kan gennemføres forbedringer efter § 5, stk. 2, når ejendommen er bragt op på energiklasse C eller ejendommens energiklasse er løftet mindst 2 niveauer.
- Det begrænses, hvor meget huslejen efter § 5, stk. 2, kan stige via en fjernelse af den såkaldte margin for det lejedes værdi.
- Lejerne styrkes i tvister med udlejerne, herunder med en styrkelse af huslejenævnene.

Aftalepartierne er enige om, at de ovenstående initiativer ikke skal have negative konsekvenser for andelsværdierne.

Aftalen indeholder derfor tillige følgende elementer:

- Der gives mulighed for at fastholde valuarvurderingerne nominelt. Fastholdelsen gælder tidsubegrænset og vil omfatte valuarvurderinger foretaget inden lovforslagets ikrafttrædelse.
- Der indføres en overgangsordning således, at allerede igangsatte, større ombygningsprojekter kan indregnes i valuarvurderingen.
- For de foreninger, der benytter den offentlige vurdering som værdiansættelsesprincip, gives der mulighed for tidsubegrænset at anvende de gamle vurderinger, hvis den gamle vurdering f.eks. er højere og denne i stedet ønskes anvendt.
- Karenperioden skal ikke gælde ved omdannelsen fra andelsboligforening til udlejningsejendom.
- Normalvedtægtens krav om 4/5 tilslutning til forslag om foreningens opløsning lovfæstes.

## *2. Lovforslagets hovedpunkter*

### *2.1. Karenperiode for benyttelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ved erhvervelse mv. af udlejningsejendomme*

#### *2.1.1. Gældende ret*

Det følger af § 5, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, at ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens driftsudgifter, og afkastningen af ejendommens værdi (omkostningsbestemt leje), idet der til lejen dog kan lægges en beregnet forbedringsforhøjelse for lejemål, som er forbedret, jf. dog stk. 2.

I medfør af § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og 4 og § 73, stk. 3, i lov om leje.

Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgifter enten overstiger 2.271 kr. pr. m<sup>2</sup> (2020-niveau) eller et samlet beløb på 259.699 (2020-niveau). Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 58, stk. 3, i lov om leje, lov om sanering, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse og udvikling af byer, eller lov om privat byfornyelse.

De nugældende regler indeholder ikke begrænsninger, hvad angår den periode, hvor udlejer ejer eller kontroller udlejningsejendommen eller det lejemål, der indgår i en udlejningsejendom. Det indebærer, at udlejere inden for en meget kort periode kan erhverve udlejningsejendomme eller lejemål i udlejningsejendomme, foretage gennemgribende forbedringer og efterfølgende foretage udlejning til en ny lejer til en væsentlig højere leje beregnet på baggrund af § 5, stk. 2. Denne fremgangsmåde har samlet set ført til en betydelig stigning af huslejeniveauet for danske boliglejemål omfattet af boligreguleringsloven.

### *2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

Den gældende ordning i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, om lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemål åbner mulighed for at kortsigtede investorer kan opnå hurtige gevinster ved at opkøbe udlejningsejendomme og modernisere med det formål at afhænde ejendomme og realisere et stort afkast. Lejelovgivningen mangler et værktøj til imødegåelse af denne form for kortsigtet spekulation i private udlejningsejendomme.

Med den foreslåede ordning indføres en karenperiode, der indebærer en tidsmæssig begrænsning af muligheden for at fastsætte lejen til det lejedes værdi efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Karenperioden vil gøre det mindre attraktivt at søge hurtige gevinster på boligmarkedet ved at erhverve udlejningsejendomme, foretage gennemgribende forbedringer så hurtigt som muligt og herefter afhænde udlejningsejendommen til en højere pris, idet det samlede lejeniveau for ejendommen herefter vil være højere end før forbedringernes gennemførelse.

Den foreslåede bestemmelse er en udmøntning af regeringens boligpolitik på lejeboligområdet, der grundlæggende har til formål at bekæmpe pres på boligpriserne. Hidtil har udlejere, der ønskede at foretage gennemgribende forbedring af lejemål med henblik på at fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, haft et betydeligt incitament til at få lejere til at fraflytte lejemål, der kunne forbedres, idet fastsættelsen af en leje efter § 5, stk. 2, forudsætter indgåelsen af en nye lejekontrakt. Karenperioden på 5 år begrænser dette incitament og den deraf afledte risiko for lejerne.

Karensperioden er på 5 år, og den foreslåede ordning indebærer, at en udlejer først får adgang til at aftale regulering af lejen til det lejedes værdi efter en gennemgribende forbedring af lejemålet, når udlejer har ejet eller rådet over lejemålet i en periode på 5 år. Perioden på 5 år regnes fra det seneste kontrolskifte som defineret i stk. 4, nr. 1-8.

Ejerskab til eller kontrol over et lejemål kan have mange forskellige former og udøves på forskellig vis. Lovforslaget indeholder en omfattende og detaljeret regulering af, hvornår der foreligger et kontrolskifte (det foreslåede stk. 4, nr. 1-8) samt nogle helt konkret undtagelser, hvor kontrolskifte ikke foreligger (stk. 5, nr. 1-5).

Undtagelserne har været nøje overvejet i relation til behovet for at skabe en effektiv og sammenhængende regulering i relation til karensperioden, idet det samtidig har været tilstræbt at indføre den mindst muligt indgribende regulering i forhold til det forfulgte formål.

Kontrolskifte, der ikke udløses af en egentlig viljesdisposition, f.eks. ved dødsfald, hvor kontrollen over et lejemål eller den ejendom, hvori lejemålet indgår, overgår til en arving, er således f.eks. undtaget fra de tilfældegrupper, hvor der indtræder et kontrolskifte. Tilsvarende ville det være uden for formålet med den foreslåede regulering, hvis reglerne om kontrolskifte ville finde anvendelse for koncerninterne transaktioner. Der er endelig fundet behov for en særlig undtagelse vedrørende kontrolskifte, der indtræder i forbindelse med omdannelse af andelsboligforeninger til udlejningsejendomme. Det skal ses i lyset af et overordnet boligpolitisk ønske om at bevare en bred varians af attraktive boligformer i samfundet.

Slutteligt undtages kontrolskifte, der vedrører boliger, som er beliggende i en ejendom, som væsentlig energiforbedres. Denne undtagelse indføres for at give investorer øget incitament til at medvirke til den grønne omstilling. For at blive undtaget er det et krav, at ejendommen energiforbedres for mindst 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal i den del af ejendommen der angår beboelse (2020-niveau) eller ejendommen løftes mindst 3 niveauer i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, i forhold til det energimærkningen på tidspunktet for lovens ikrafttræden.

## *2.2. Lovfæstning af krav til opløsning af andelsboligforeninger*

### *2.2.1. Gældende ret*

Andelsboligloven indeholder regler om stiftelse af andelsboligforeninger, herunder et krav om at en andelsboligforening kun kan erhverve en udlejningsejendom, når mindst 60 pct. af ejendommens lejere af beboelseslejligheder er medlemmer af foreningen ved erhvervelsen.

Derimod indeholder andelsboligloven ikke regler om tilslutningskrav for at foreningen kan opløses og ejendommen sælges. Sådanne bestemmelser fremgår imidlertid typisk af den enkelte forenings vedtægter.

Den gældende ministerielt fastsatte normalvedtægt for andelsboligforeninger og standardvedtægten for andelsboligforeninger udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation indeholder begge en bestemmelse om, at forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kun kan vedtages med 4/5 flertal. Efter normalvedtægten for andelsboligforeninger kan en ændring af dette flertals krav kun ske med 4/5 flertal.



Det er således andelsboligforeningerne selv, der i den enkelte forenings vedtægter fastsætter krav om tilslutning ved opløsning. Det vil, såfremt den fornødne majoritet er til stede, være muligt at fastsætte lavere krav til tilslutning end det 4/5 krav, der fremgår af normal- og standardvedtægten.

### *2.2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede løsning*

Efter den politiske aftale skal karenperioden for at opkræve husleje i udlejningsejendomme efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ikke gælde ved omdannelse fra andelsboligforening til udlejningsejendom. Dette gælder ved erhvervelse af ejendommen fra andelsboligforeninger, som er stiftet før lovens ikrafttræden den 1. juli 2020 og ved alle senere videresalg af ejendommen.

Undtagelsen fra karenperioden vil generelt kunne føre til en højere værdisætning for andelsboligforeningsejendomme i forhold til udlejningsejendomme, hvilket vil kunne føre til et øget pres på andelsboligforeningerne fra investorer, som ønsker at opkøbe andelsboligforeninger.

Der kendes i dag til sager om uopfordrede købstilbud, hvor andelsboligforeningerne kan være fri-stede til frivillig opløsning og salg af ejendommen, da det vil være økonomisk mere attraktivt end at de enkelte andelshavere sælger deres andele.

Efter Transport- og Boligministeriets oplysninger findes der i dag eksempler på foreninger, der ændrer deres vedtægter, så de vil kunne opløses med kvalificeret flertal på 2/3 tilslutning i modsætning til i dag, hvor frivillig opløsning dels efter normalvedtægten og dels efter foreningens konkrete vedtægt typisk kræver 4/5 tilslutning.

Efter de gældende regler kan en andelsboligforening frivilligt vælge at opløse sig selv efter de afstemningsregler, der er følger af foreningens vedtægter. En frivillig opløsning er imidlertid en ganske vidtrækkende beslutning, og det vurderes hensigtsmæssigt at søge imødegå, at en undtagelse af eksisterende andelsboligforeningsejendomme fra karenperioden fører til et øget pres på foreningerne til frivillig opløsning.

Det foreslås derfor at lovfæste det hidtidige normalt anerkendte krav om, at en beslutning om opløsning af en andelsboligforening kræver tilslutning fra 4/5 af andelshaverne.

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 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 relativt stor tilslutning blandt andelshaverne.

### *3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige*

Indførelse af en 5-årig karenperiode for huslejestigninger efter § 5, stk. 2, vil have huslejemæssige konsekvenser og dermed afledte konsekvenser for de offentlige udgifter til individuel boligstøtte.

Disse konsekvenser gennemgås i dette afsnit. Idet lovforslaget træder i kraft pr. 1. juli 2020, er det i beregningerne forudsat, at forslaget kun har halv effekt i 2020.

Det skal bemærkes, at beregningerne er forbundet med betydelig usikkerhed, blandt andet som følge af forslagets adfærdsmæssige virkninger.

Karensperioden på 5 år indebærer, at en køber af en udlejningsejendom først får adgang til at fastsætte lejen efter princippet om det lejedes værdi efter en gennemgribende forbedring af lejemålet, når udlejer har ejet lejemålet i en periode på 5 år. Desuden indføres et grønt incitament, som betyder, at køber kan se bort fra karensperioden, hvis køber inden for en periode på 2 år gennemfører energiforbedringer i ejendommen svarende til mindst 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal (svarende til niveauet i 2020) for boligdelen af ejendommen eller forbedrer ejendommens energiklasse med mindst 3 niveauer.

En karensperiode vil give et incitament til færre handler med ældre private udlejningsejendomme med uudnyttet 5.2-potentiale. Dog må det forventes, at der fortsat vil blive handlet ejendomme, hvilket betyder, at forslaget alt andet lige reducerer den årlige tilgang af boliger, hvor lejen ved genudlejning fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det grønne incitament, jf. ovenfor, forventes at blive benyttet i relativt få tilfælde. Effekten af det grønne incitament skønnes derfor isoleret set ikke at have nævneværdige konsekvenser for tilgangen af 5.2-boliger.

Karensperioden vil reducere antallet af handler, men vil herudover gøre det mindre attraktivt for ejendomsinvestorer med kort tidshorisont at opkøbe private udlejningsejendomme. Denne ”præventive effekt” er vanskelig at skønne over, men anses for at være væsentlig. Nedenfor er alene taget udgangspunkt i effekterne på huslejerne af det skønnede fremtidige realiserede salg af udlejningsejendomme.

Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, viser, at der er ca. 45.000 private udlejningsboliger i København, Frederiksberg, Aarhus, Aalborg og Odense kommuner, som har et uudnyttet potentiale for en 5.2-forbedring. Under forudsætning af, at 1 pct. af disse boliger årligt handles, og hver tiende af disse boliger fraflyttes, vil den årlige tilgang af 5.2-boliger blive reduceret med i størrelsesorden 45 boliger. Dette medfører med betydelig usikkerhed en samlet reduktion i den forventede husleje i private udlejningsboliger på i størrelsesordenen 1,1 mio. kr. i 2020 (halv effekt) og 3,3 mio. kr. i 2021. I år 2024 vil effekterne være akkumuleret til omkring 10 mio. kr.

Da huslejeeffekterne af en 5-årig karensperiode samlet set er begrænset, vurderes det, at de økonomiske konsekvenser for det offentlige også er begrænset. En samlet huslejereduktion på ca. 3,3 mio. kr. i 2021 medfører skønsmæssigt en reduktion i de årlige udgifter til individuel boligstøtte på i størrelsesordenen 0,1 mio. kr. stigende til ca. 0,8 mio. kr. i 2030. Den statslige refusion af de kommunale udgifter til boligstøtte udgør omkring 70 pct. for boligsikring og boligydelse set under ét.

Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for regionerne.

Lovforslaget indeholder desuden et forslag om en ændring af andelsboligloven således at normalvedtægtens krav om 4/5 tilslutning til forslag om foreningens opløsning lovfæstes. Denne del af lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

### *Lovforslagets samlede økonomiske konsekvenser for det offentlige*

(Mio. kr., 2020-prisniveau)	2020	2021	2022	2023
Offentlige udgifter	-0,0	-0,1	-0,2	-0,3

Anm.: En negativ værdi angiver en mindredgift

Forslaget skønnes isoleret set at udskyde det samlede investeringsomfang (forbedring og vedligeholdelse) i forbindelse med gennemgribende forbedringer af de enkelte lejemål. Det indebærer en reduktion i investeringerne med skønsmæssigt 11 mio. kr. i 2020 (halv effekt) og 22 mio. kr. i 2021. Da der er tale om en udskydelse af investeringer, vil karensperioden på langt sigt (fra 2035) formentlig ikke have en betydning for det samlede investeringsomfang.

Det bemærkes, at der i et vist omfang vil være overlappende effekter mellem dette lovforslag og de to øvrige lovforslag (Øgede energikrav og Styrkelse af lejerne). De økonomiske konsekvenser af alle tre lovforslag kan derfor ikke umiddelbart lægges sammen.

#### *4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.*

Forslaget om en 5-årig karensperiode betyder, at værdien af en række ældre private udlejningsejendomme i de større byer vil falde i værdi. Værditabet skyldes, at købere af udlejningsejendomme med 5.2-potentiale – på grund af karensperioden – vil betale mindre for ejendommen. Ejendommens værdi for udlejeren ved fortsat drift vil være højere end værdien ved et salg, fordi udlejeren ved fortsat drift uændret kan gennemføre 5.2-forbedringer.

Som i ekspertgruppens rapport benyttes DCF-modellen (Discounted Cash Flow) til at opgøre værditabet. Tabet er opgjørt som forskellen mellem nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme for en gennemsnitlig ældre privat udlejningsejendom med og uden en 5-årig karensperiode. Det bemærkes, at der i praksis vil være stor variation i ejendommens værditab afhængigt af beliggenheden og 5.2-potentialet. Da værdiansættelse af ejendomme grundlæggende er forbundet med stor usikkerhed, og også beror på skøn, der ikke er inddraget i DCF-modellen, er beregningerne forbundet med betydelig usikkerhed.

Ekspertgruppens rapport viser, at der er ca. 45.000 private udlejningsboliger i København, Frederiksberg, Aarhus, Aalborg og Odense kommuner, som har et uudnyttet potentiale for en 5.2-forbedring. Ved brug af DCF-metoden, og med de samme forudsætninger som ekspertgruppen, kan værditabet for disse private udlejningsejendomme opgøres til i størrelsesorden 0-6 pct. For en gennemsnitlig ejendom, hvor halvdelen af boligerne allerede er 5.2-forbedret, vil værditabet være i størrelsesorden 3 pct.

Det bemærkes, at der i et vist omfang vil være overlappende effekter for erhvervslivet af dette lovforslag og de to øvrige lovforslag (Øgede energikrav og Styrkelse af lejerne). De erhvervsøkonomiske konsekvenser af alle tre lovforslag kan derfor ikke umiddelbart lægges sammen.

Markedet for andelsboliger er koblet sammen med det private udlejningsmarked via blandt andet andelsboliglovens maksimalprisbestemmelse. I forslaget er ejendomme ejet af andelsboligforeninger undtaget for den 5-årig karensperiode. Det vil sige, at karensperioden er undtaget, hvis der sker et kontrolskifte ved omdannelse af en andelsboligforeningsejendom til en udlejningsejendom og alle senere videresalg.

På den baggrund vurderes det, at forslaget ikke vil have nævneværdige konsekvenser for værdien af andelsboligforeningers ejendomme.

#### 5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

#### 6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljømæssige konsekvenser af betydning.

#### 7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget implementerer ikke EU-ret. Lovforslaget vil kunne anses for at udgøre en restriktion af den fri bevægelighed, herunder fordi den 5-årige karenperiode vil påvirke værdien af og dermed kunne afholde personer fra andre medlemsstater fra at foretage investeringer i udlejningsejendomme i Danmark. Selv hvis karenperioden indebærer en restriktion af den fri bevægelighed, finder ordningen anvendelse uden hensyntagen til nationalitet. Ordningen anses derudover for at være proportional. På den baggrund vurderes lovforslaget at være i overensstemmelse med EU-retten.

#### 8. Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været i høring fra den xx til den xx hos følgende myndigheder og organisationer mv.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Lejere, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring&Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, P+, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, SAPU og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.

#### 9. Sammenfattende skema

##### Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Begrænsede offentlige mindreudgifter til boligstøtte på i alt 0,0 mio. kr. i 2020, 0,1 mio. kr. i 2021, 0,2 mio. kr. i 2022 og 0,3 mio. kr. i 2023.	Ingen

	Den statslige refusion af de kommunale udgifter til boligstøtte udgør omkring 70 pct.	
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Værditab for ejere af ældre private udlejningsejendomme på i størrelsesordenen 0-6 pct.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	
[Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering]/[Går videre end minimumskrav i EU-regulering] (sæt X)	JA	NEJ X

## Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

### Til § 1

#### Til nr. 1

Efter den gældende § 5, stk. 2, 1. pkt. i boligreguleringsloven gælder det, at ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2 og 3, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og 4 og § 73, stk. 3, i lov om leje.

Det følger af den foreslåede ændring af bestemmelsen i § 5, stk. 2, 1. pkt., i boligreguleringsloven, at henvisningen »stk. 3 og 4« ændres til »stk. 3-6«.

Ændringen er en konsekvens af den i lovforslagets § 1, nr. 2, foreslåede bestemmelse.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.1.

#### Til nr. 2

Fastsættelsen af lejen efter § 5, stk. 2, indebærer typisk en betydelig forøgelse af huslejen og dermed en økonomisk belastning for lejerne. Effekten af en forøgelse af lejeniveauet er bl.a. et opadgående pres på boligpriserne, der påvirker den demografiske sammensætning på boligmarkedet negativt.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4* indebærer, at adgangen til at fastsætte lejen efter bestemmelserne i § 5, stk. 2, forudsætter at der ikke er sket et kontrolskifte over ejendommen i en sammenhængende karensperiode på 5 år. Dermed vil ejere af lejemål, som er erhvervet efter lovens ikrafttræden, først kunne forøge lejen efter § 5, stk. 2, når vedkommende har ejet lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår, i en sammenhængende periode på 5 år, der som udgangspunkt regnes fra første kontrolskifte efter lovens ikrafttræden, jf. lovforslagets § 3, og der sker genudlejning af det gennemgribende forbedrede lejemål.

Med henblik på at sikre, at bestemmelserne om karensperioden finder konsekvent og systematisk anvendelse på lejeboligmarkedet, er der tilsigtet en regulering, der i udgangspunktet omfatter alle former for overdragelser af lejemål eller ejendomme, hvori der indgår lejemål.

Begrebet ”kontrolskifte”, der er defineret i stk. 4, nr. 1-8, ved de nævnte konkrete tilfældegrupper, er defineret bredt med henblik på at omfatte alle former for direkte og indirekte overdragelser af lejemål eller rettigheder hertil, idet det er hensigten, at der ikke med anvendelsen af forskellige aftale- og selskabskonstruktioner m.v. skal kunne ske en omgåelse af karensperioden. Begrebet ”kontrolskifte” er anvendt som samlebetegnelse, men har ikke en selvstændig betydning ud over de tilfælde, der er beskrevet i stk. 4, nr. 1-8, og begrebet omfatter således ikke andre tilfælde, hvor der på andet grundlag, herunder på grundlag af sædvanlige selskabsretlige vurderinger eller på baggrund af aftalte bestemmelser om kontrolskifte, måtte foreligge et kontrolskifte i lovens forstand.

Da overdragelsen eller overgangen af kontrol over et lejemål eller en ejendom, hvori et lejemål indgår kan ske på mange forskellige måder, og da lovforslaget har til formål at sikre en effektiv og målrettet forfølgelse af almene boligpolitiske formål, har det været nødvendigt med en detaljeret og omfattende beskrivelse af de mange tilfældegrupper.

Karensperiodens længde på 5 år er fastsat med henblik på dels at sikre en effektiv begrænsning af anvendelsen af adgang til at fastsætte leje i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, dels med henblik på at sikre, at begrænsningen ikke går videre end højst nødvendigt. Perioden på 5 år indebærer en vis tidsmæssig forskydning af udlejers mulighed for at øge lejeniveauet som følge af en gennemgribende forbedring, og denne forskydning forventes at have en positiv effekt på prispresset på boligmarkedet. Karensperiodens begyndelse regnes fra tidspunktet for et kontrolskifte, jf. stk. 4, nr. 1-8, og afbrydes ved et nyt kontrolskifte efter samme bestemmelser.

Det skal ikke gyldigt i lejeaftaler kunne aftales en tidsbegrænsning begrundet i ønsket om at gennemgribende modernisere lejemålet eller begrundet i ønsket om at frigøre lejemålet således at lejemålet ved karensperiodens udløb kan genudlejes til det lejes værdi efter § 5, stk. 2.

Reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2 blev indført for at forbedre kvaliteten af boligmassen.

Reglen har efterhånden haft den ønskede effekt, og boligmassen er i dag af en langt højere kvalitet end for blot et par årtier siden, og det er derfor ikke betænkeligt at indføre karensperioden på 5 år i forhold til samlet set at sikre en acceptabel kvalitet i boligmassen.

Ordene ”lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår” har til formål at omfatte alle former for lejemål reguleret af boligreguleringsloven og således sikre en konsistent anvendelse af karensperioden, idet reglerne både vil omfatte den direkte overdragelse af et lejemål (f.eks. en lejlighed) eller en fast ejendom, der i sig selv ikke er omfattet af boligreguleringslovens bestemmelser, men hvor der forefindes et eller flere lejemål i den faste ejendom, som er omfattet af boligreguleringsloven. Karensperioden får dog kun virkning for lejemål, som vil kunne udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Det foreslåede stk. 4 indeholder otte forskellige tilfældegrupper, hvor der indtræder et kontrolskifte, og som derfor udløser en ny karensperiode på 5 år, idet den ottende tilfældegruppe har karakter af en opsamlingsbestemmelse, der omfatter kombinationer af øvrige transaktioner eller dispositioner.

Tilfældegrupperne har til formål at omfatte situationer, hvor realiteten bag en eller flere transaktioner eller dispositioner er, at der indtræder et kontrolskifte i relation til lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Det er således hensigten, at det ved anvendelsen og fortolkningen af reglerne skal tillægges betydning, hvorvidt der er tale konstruktioner, der har til formål at camouflere realiteten bag en eller flere transaktioner eller dispositioner.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4, nr. 1*, vedrører den direkte erhvervelse af mindst 50 pct. af ejendomsretten til lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Ved begrebet ”ejendomsret” sigtes til det almindelige ejendomsretlige begreb. Grænsen på mindst 50 pct. indebærer, at der kan ske overdragelse af f.eks. 45 pct. af ejendomsretten til en erhverver, uden at der dermed er tale om et kontrolskifte. Overdrages der derimod først 45 pct. og dernæst 15 pct., indtræder der et kontrolskifte ved overdragelsen af de 15 pct.

Bestemmelsen omfatter overdragelse ved aftale, gave, fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis. Ordene ”eller på anden vis” har til formål at omfatte andre former for overdragelse af ejendomsretten, der ikke har karakter af overdragelse ved aftale, gave eller ved fuldbyrdelse af pant, idet der i omgængelsituationer kan tænkes anvendt begreber eller juridiske konstruktioner, der ved lovens vedtagelse ikke vil kunne forudsiges eller defineres præcist. Afgørende vil være, om der i realiteten sker et skifte af ejendomsretten.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4, nr. 2*, indebærer, at der foreligger et kontrolskifte ved den direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Bestemmelsen skal forstås i overensstemmelse med selskabslovens §§ 6-7.

Ved ”bestemmende indflydelse” forstås den selskabsretlige definition heraf, dvs. beføjelsen til at styre en dattervirksomheds økonomiske og driftsmæssige beslutninger, jf. selskabslovens § 7, stk. 1-5. Bestemmende indflydelse kan forekomme og udøves på forskellig vis, og den kan have forankring i både fordelingen af kapitalandel eller i ejeraftaler, der giver nogle kapitalejere visse særlige selskabsretlige fordele eller rettigheder i forhold til andre.

Bestemmelsen tilsigter at omfatte den direkte og indirekte overgang af bestemmende indflydelse også i situationer, hvor den bestemmende indflydelse ændrer karakter henholdsvis før og efter overgangen eller overdragelsen. Der kan f.eks. være bestemmende indflydelse fra en majoritetsaktionær før overdragelsen og bestemmende indflydelse via en ny ejeraftale efter overgangen eller overdragelsen. Der vil således også foreligge en overgang eller overdragelse af bestemmende indflydelse, hvis denne gennemføres camoufleret eller uden overholdelse af selskabsretlige formalitetskrav.

Vurderingen af, om der sker overgang eller overdragelse af bestemmende indflydelse beror på en konkret vurdering af realiteten. Afgørende vil være, om en ny fysisk eller juridisk person udøver bestemmende indflydelse over lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Overgangen eller overdragelsen af bestemmende indflydelse over lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår, kan ske på forskellig vis, og bestemmelsen har til formål at omfatte enhver overgang eller overdragelse af bestemmende indflydelse uanset dens retlige karakter, benævnelse eller den anvendte retlige konstruktion.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4, nr. 3*, indebærer, at der foreligger et kontrolskifte ved en udskiftning af mindst 50 pct. af de ultimative ejere af den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Ligesom der ved en overdragelse af 50 pct. eller mere af ejendomsretten til et lejemål eller den ejendom, hvori lejemålet indgår, i henhold til *stk. 4, nr. 1*, foreligger et kontrolskifte, vil en udskiftning af mere end halvdelen af den bagvedliggende ejerkreds udløse et kontrolskifte.

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at bestemmelserne om udløsning af en karenperiode ved kontrolskifte ikke kan omgås ved at overdrage ejerandel længere oppe i en ejerstruktur.

Bestemmelsen indebærer, at der foretages en vurdering af den bagvedliggende ejerkreds i enhver koncernstruktur eller tilsvarende, og at en ændring af mindst 50 pct. af de ultimative ejere, udgør kontrolskifte.



Ved ”ultimate ejere” forstås den eller de bagvedliggende ejere, som ikke ejes af andre. Det kunne f.eks. være fysiske personer, selvejende institutioner, fonde og tilsvarende enheder, som ikke har en ejer. Hvis en fonds midler kan udloddes til en eller flere specifikke personer eller selskaber, skal disse - og for så vidt angår selskaber deres ultimate ejere - anses for ultimate ejere efter denne bestemmelse. Dette gælder dog ikke i forhold til fonde, som har almene formål. Det kunne f.eks. være at uddele midler ”til trængende medicinstuderende”. I sådanne tilfælde anses fonden ikke for at have ultimate ejere efter denne bestemmelse. Bestemmelsen er således ikke relevant for fonde med almene formål.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4, nr. 4*, indebærer, at der foreligger et kontrolskifte ved en direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at der også indtræder et kontrolskifte, selv om det ikke er selve ejendomsretten, der overdrages, men blot det økonomiske afkast, og at reglerne om karenspriodens indtræden således ikke kan omgås ved blot at overdrage en delmængde af de rettigheder, der indgår i den samlede mængde af rettigheder, der indgår i ejendomsretten.

Ved ”det økonomiske afkast” forstås det ”*cash flow*” (eller en del heraf), som et lejemål, eller en ejendom, hvori lejemålet indgår, generer både i den daglige drift, men også i forbindelse med et salg. På engelsk anvendes ofte betegnelsen ”*beneficiary ownership*” til at beskrive de rettigheder, der knytter sig til det økonomiske afkast af et aktiv.

Det økonomiske afkast eller en del heraf kunne f.eks. være allokeret til en tredjepart baseret på en profitdelingsaftale, til en långiver via et lånearrangement, som baserer sig på det økonomiske afkast, eller må mange andre måder, som ikke kan defineres eller beskrives udtømmende, da det afhænger af aftaleforholdet mellem parterne. Fælles for disse tilfælde vil være, at der foreligger kontrolskifte, hvis mindst 50 pct. af det økonomiske afkast overgår eller overdrages. ”Økonomisk afkast” er tilsigtet at omfatte enhver form for direkte eller indirekte rettighed, der giver erhververen ret til et brutto- eller nettobeløb knyttet til driften af lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4, nr. 5*, indebærer, at der foreligger et kontrolskifte ved en direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af en værdistigning af lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.

Begrebet ”værdistigning” skal forstås bredt, idet begrebet vil omfatte enhver værdiforøgelse, der ikke har karakter af et økonomiske afkast omfattet af *stk. 4, nr. 4*. Enhver disponering over en værdistigning skal - uanset fremgangsmåden og det juridiske grundlag herfor - indgå i beregningen af de 50 pct., og er dermed afgørende for, hvorvidt der foreligger kontrolskifte efter denne bestemmelse.

Den foreslåede bestemmelse finder ikke anvendelse på kommunale tilbagebetalingsdeklarationer aftalt og tinglyst i forbindelse med gennemførelsen af byfornyelse.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4, nr. 6*, indebærer, at der foreligger et kontrolskifte ved indgåelse eller overdragelse af en eller flere aftaler om, at en eller flere parter har ret til at få gennemført

en overdragelse eller overgang, som ville udgøre et kontrolskifte efter nr. 1-5, hvis den eller de aftaler blev gennemført enten alene eller i forening med en allerede gennemført disposition.

Bestemmelserne i nr. 1-5 omfatter kontrolskifte ved overgang eller overdragelse af ejendomsret (nr. 1), bestemmende indflydelse (nr. 2), udskiftning af de ultimative ejere (nr. 3), det økonomiske afkast fra ejendommen (nr. 4) eller værdistigningen (nr. 5) knyttet til lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.

Det kan ikke udelukkes, at aktører på lejemålsmarkedet vil overveje aftalekonstruktioner, der tilsigter at undgå at udløse et kontrolskifte i relation til lejemål eller ejendomme, hvori der indgår lejemål omfattet af loven. Dette ønskes blandt andet imødegået ved den foreslåede bestemmelse i nr. 6, da en option på overgang og overdragelse af rettigheder mv., der er omfattet af bestemmelserne i nr. 1-5, ellers ikke ville være omfattet.

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 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.

Begrebet ”ret til at få gennemført en overdragelse eller overgang” skal forstås som dækkende enhver form for optionsaftale. En option forstås som en mulighed, hvor en overdrager giver et løfte til en erhverver om, at erhververen efter egen bestemmelse og på nærmere fastlagte vilkår kan gennemføre en aftale med overdrageren med et i optionen nærmere angivet indhold.

Bestemmelsen omfatter alle slags optioner, uanset om disse er betingede eller ubetingede. Det er ikke afgørende for bestemmelsens anvendelse, om aftalen om overgang eller overdragelse benævnes ”option”, ”optionsaftale”, ”forkøbsret” eller lignende. Afgørende er, om den berettigede får en mulighed for på et senere tidspunkt at gennemføre en overgang eller overdragelse, som ville udgøre et kontrolskifte efter nr. 1-5. Der må således – ligesom med de øvrige bestemmelser i nr. 1-8 – ses på aftalens realitet og dens virkning frem for formaliteten.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4, nr. 7*, indebærer, at der sker et kontrolskifte ved indgåelse eller overdragelse af lejemål eller ejendomme, hvori lejemål indgår, hvis en gennemførelse af den betingede aftale vil indebære kontrolskifte efter nr. 1-6.

Det er sædvanligt, at aftaler om overdragelse af fast ejendom, herunder udlejningsejendomme, er betingede af visse forhold eller visse begivenheders indtræden, herunder f.eks. opnåelsen af myndighedsgodkendelser eller -tilladelser, udstykning, finansiering, færdiggørelse af byggeri, aflysning af tinglyste rettigheder mv. En aftale, hvis gennemførelse er betinget af en eller flere faktiske eller retlige omstændigheder, vil først få virkning efter sit indhold, når betingelserne er opfyldt. Betingede aftaler vil således kunne anvendes til at udskyde et kontrolskifte, der ellers efter de øvrige bestemmelser i *stk. 4, nr. 1-6*, ville udløse kontrolskifte allerede ved aftalens indgåelse.

Den foreslåede bestemmelse har til formål at udløse kontrolskifte i tilfælde, hvor en erhverver ved en aftale får en betinget ret til en overgang eller overdragelse, der er reguleret af *stk. 4, nr. 1-6*, eller får en sådan betinget aftale overdraget. Kontrolskiftet vil i sådanne situationer indtræde allerede ved tidspunktet for den betingede aftales indgåelse eller overdragelse.

Retsvirkningen af den foreslåede bestemmelse i stk. 4, nr. 7, indtræder ved indgåelsen af den betingede aftale, uanset karakteren af de betingelser, som aftens gennemførelse er betinget af. Det er således uden betydning, om betingelserne beror på ændring af retsregler, myndighedsgodkendelser, dispositioner fra parterne, tredjemand eller andet. Også overdragelsen af betingede aftaler udgør efter den foreslåede bestemmelse et kontrolskifte. Var overdragelsen af betingede aftaler ikke omfattet, ville en erhverver i henhold til en betinget aftale kunne overdrage aftalen til tredjemand uden derved at udløse et nyt kontrolskifte.

Hvis den betingede aftale ikke måtte få gyldighed efter sit indhold, f.eks. fordi betingelserne ikke bliver opfyldt inden for den aftalte frist, og aftalen således ikke gennemføres efter sit indhold, vil der ikke foreligge et kontrolskifte i relation til den betingede aftale. Tilsvarende gælder for aftaler, der annulleres eller ophæves, f.eks. grundet væsentlig misligholdelse, eller aftaler, der tilsidesættes på andet retligt grundlag. Hvis en erhverver af eller i henhold til en betinget aftale omfattet af stk. 4, nr. 7, måtte have foretaget gennemgribende forbedringer af lejemål i den relevante ejendom i perioden fra den betingede aftales indgåelse eller overdragelse og frem til tidspunktet for den betingede aftales ophævelse, opsigelse eller ophør, vil der kunne foreligge et kontrolskifte efter bestemmelserne i stk. 4, nr. 5, hvis erhververen har fået direkte eller indirekte overdraget mindst 50 pct. af en værdistigning direkte eller indirekte relateret til lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Tilsvarende gælder, hvis der i forbindelse med ophævelsen, opsigelsen eller ophøret af den betingede aftale omfattet af stk. 4, nr. 7, aftales en refusion eller lignende økonomisk opgørelse mellem parterne i anledning heraf, der har karakter af et kontrolskifte efter stk. 4, nr. 1-6.

I øvrige tilfælde vil stk. 4, nr. 7, ikke begrænse muligheden for en lejeregulering, når først den betingede aftale er bortfaldet mv.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4, nr. 8*, indebærer, at der sker et kontrolskifte ved en kombination af transaktioner eller dispositioner omfattet af nr. 1-7, hvorved en tilsvarende virkning samlet set opnås.

Der vil kunne forekomme situationer, hvor en kombination af transaktioner eller dispositioner indebærer, at der samlet set opnås en tilsvarende virkning som ved et kontrolskifte efter stk. 4, nr. 1-7, f.eks. således, at den, der oprindeligt havde kontrollen over et lejemål eller en ejendom, hvori lejemål indgår, via indgåelsen eller overdragelsen af en række aftaler om f.eks. delvis overdragelse af ejendomsretten, overdragelse af økonomiske rettigheder, stemmerettigheder mv. samlet set opnår samme virkning som ved et kontrolskifte efter stk. 4, nr. 1-7. Det kan ikke udelukkes, at aktører på lejemålsmarkedet vil have incitament til at forsøge at anvende sådanne aftalekonstruktioner med henblik på at omgå karensperiodens effektive virkning.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 4, nr. 8 har til formål at omfatte tilfælde af kombineret eller akkumuleret overdragelse af kontrol eller rettigheder, hvor virkningen af en række transaktioner og/eller dispositioner samlet set må anses for at have samme virkning som et enkeltstående kontrolskifte efter bestemmelserne i stk. 4, nr. 1-7.

Der vil være tale om en konkret og samlet vurdering af alle transaktioner og dispositioner, selvom disse ikke nødvendigvis udgør integrerede elementer af en samlet transaktion eller disposition.

Afgørende for, hvorvidt der i sådanne tilfælde foreligger et kombineret kontrolskifte, vil være, om den akkumulerede realitet bag transaktionerne og/eller dispositionerne samlet set må anses for at have samme virkning som et enkeltstående kontrolskifte efter bestemmelserne i stk. 4, nr. 1-7. De transaktioner og dispositioner, der samlet set vil kunne have samme virkning som et kontrolskifte efter bestemmelserne i stk. 4, nr. 1-7, kan finde sted over en længere periode. Kontrolskiftet efter den akkumulerede vurdering i henhold til den foreslåede bestemmelse i stk. 4, nr. 8, indtræder og regnes fra den seneste disposition eller transaktion, der efter bestemmelsen udløser et kontrolskifte efter den samlede vurdering.

Overdrages f.eks. en del af ejendomsretten – men under 50 pct. – i kombination med en overdragelse af f.eks. økonomiske rettigheder og/eller en ret til en del af værdistigningen af lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår, herunder også hvis grundlaget består af betingede aftaler eller optioner, kan der samlet set være tale om, at der opnås en virkning, der må sidestilles med et kontrolskifte efter nr. 1-7.

Med bestemmelserne i *stk. 5, nr. 1-5*, foreslås en række specifikke undtagelser til de tilfælde i stk. 4, nr. 1-8, der udløser et kontrolskifte. Undtagelserne er nødvendige for at undgå u hensigtsmæssige og disproportional konsekvenser af de foreslåede regler om karenperioden, og de skal fortolkes snævert og i overensstemmelse med lovforslagets formål. Det er nødvendigt at begrænse omfanget af undtagelserne med henblik på at sikre en sammenhængende og effektiv varetagelse af det overordnede formål bag lovforslaget.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 5, nr. 1*, indeholder en undtagelse til bestemmelserne i stk. 4, nr. 1-8, idet der efter bestemmelsen ikke foreligger et kontrolskifte, hvis kontrolskiftet indtræder ved enhver form for arveskifte efter arveloven. Arveforskud omfattes ikke af undtagelsesbestemmelsen.

Formålet med karenperioden i stk. 4 er at udløse kontrolskifte ved viljesdispositioner, dvs. tilfælde, hvor der træffes beslutning om ved aftale at overdrage f.eks. ejendomsretten til en ejendom til en erhverver. Karenperioden har derimod ikke til formål at udløse kontrolskifte i forbindelse med arveskifte, som ikke relaterer sig til handlinger, der har karakter af en aftaledisposition.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 5, nr. 2*, indebærer, at der ikke foreligger et kontrolskifte, hvis den transaktion eller disposition, der i medfør af stk. 4, nr. 1-8, ville udløse et kontrolskifte, har karakter af en koncernintern transaktion. Den foreslåede bestemmelse i stk. 5, nr. 2, har således til formål at undtage koncerninterne transaktioner fra reglerne i stk. 4, nr. 1-8.

Det er sædvanligt, at der mellem selskaber i samme koncern indgås aftaler om overdragelse af aktiver eller passiver i forbindelse med forskellige former for restruktureringer, omorganiseringer, forberedelse af frasalg af koncernselskaber mv., herunder aftaler om overdragelse af fast ejendom og udlejningsejendomme. Overdrages ejendomsretten til en ejendom omfattet af boligreguleringsloven f.eks. mellem to søsterselskaber eller mellem et moderselskab og dets datterselskab, vil der i medfør af den foreslåede bestemmelse i stk. 4, nr. 1, foreligge et kontrolskifte.

Formålet med karenperioden i stk. 4, nr. 1-8, er ikke at begrænse koncerners mulighed for at foretage omstruktureringer eller en hensigtsmæssig placering af aktiver i bestemte koncernselskaber.

Ved begrebet ”koncerninterne transaktioner” forstås en overgang eller overdragelse mellem koncernforbundne selskaber, f.eks. ved en overdragelse fra en dattervirksomhed til et moderselskab. Koncernbegrebet skal forstås i overensstemmelse med selskabslovens §§ 6 og 7.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 5, nr. 3*, indebærer, 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 videresalg, 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. Den foreslåede bestemmelse i *stk. 5, nr. 3*, har således til formål at undtage sådanne omdannelser af andelsboligforeninger fra reglerne i *stk. 4, nr. 1-8*.

Det forekommer, at andelsboligforeninger vælger at frasælge ejendommen, hvorefter ejendommen skifter karakter til at være udlejningsejendom. I nogle tilfælde bliver andelshaverne lejere i ejendommen efter salg og omdannelse, mens de i andre tilfælde fraflytter helt eller delvist.

Denne omdannelse fra andelsbolig til udlejningsejendom sker i begrænset omfang, og lovforslaget har ikke til formål at forhindre eller begrænse denne form for omdannelse af andelsboliger til lejeboliger.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at de udlejningsejendomme, der tidligere har været andelsboligejendommen, fremadrettet vil kunne videresælges uden at blive omfattet af karenperioden.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at undtagelsen alene gælder for andelsboligforeninger, der er stiftet før lovens ikrafttræden den 1. juli 2020.

Derimod vil undtagelsen fra karenperioden ikke gælde for andelsboligforeninger, der stiftes efter lovens ikrafttræden. 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 karenperioden indgår. En undtagelsen fra karenperioden 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 karenperiode.

Det foreslås i *stk. 5, nr. 4*, at der uanset bestemmelserne i *stk. 4, nr. 1-8*, ikke foreligger et kontrolskifte for boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer eksklusive vedligeholdelse, jf. § 58 i lov om leje, vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 3.000 kr. pr. kvadratmeter bruttoetageareal for denne del af ejendommen. Forbedringerne lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra kapitel 6 a. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter *stk. 2*. Beløb, som anvendes til opfyldelse af 1. pkt. kan ikke indgå ved opgørelsen af beløbskravet efter *stk. 2*. Beløbet i 1. pkt. er opgjort i 2020-niveau og reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Det foreslås derved, at det fremover gøres til en forudsætning for benyttelse af de særlige regler i lovens § 5, stk. 2, ved en genudlejning inden 5 år fra seneste kontrolskifte, at der skal foretages energiforbedringer af boligdelen af ejendommen på mindst 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal (2020-niveau), eller løfte ejendommens energiramme mindst 3 niveauer i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, jf. bestemmelsen i lovforslagets § 2, nr. 6.

Bestemmelsen har til formål, at sikre en grøn omstilling i private udlejningsejendomme, samtidig med at lejerne sikres lavere udgifter til forbrug.

Det er den rene forbedringsudgift, der mindst skal udgøre 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. I udgifterne medregnes således ikke vedligeholdelsesudgifter, herunder fremtidig sparet vedligeholdelse

Det er huslejenævnspraksis, at man som udgangspunkt for den konkrete vurdering af en forbedring anvender standardbeløb som vejledende beløb for afvejning af hensyn eller forhold, der er stort set ensartede fra sag til sag. Huslejenævnene skønner således konkret ud fra, om fradraget skal være lavere, lig med eller højere end standardbeløbet.

Nogle huslejenævn anvender eksempelvis et standardbeløb for sparet vedligeholdelse ved udskiftning af vinduer på 1/3 af investeringen. Udskiftes der velvedligeholdte vinduer til vinduer med væsentlig højere isoleringsevne, vil fradraget for sparet vedligeholdelse konkret kunne være mindre end 1/3, mens det konkret kan være større, hvis de udskiftede vinduer kun i ringe omfang har været vedligeholdt før udskiftningen.

Det foreslås, at beløbet på 3.000 kr. pr m<sup>2</sup> opgøres i 2020-niveau og reguleres på samme måde som investeringerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, dvs. efter udviklingen i nettoprisindekset.

Forbedringerne må ikke være gennemført med støtte efter lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra kapitel 6 a.

Ved gennemførelse af energiforbedringerne efter de foreslåede bestemmelser om totaløkonomisk rentable forbedringer og aftalt grøn byfornyelse kan udgifterne til vedligeholdelse ikke medregnes ved opgørelsen af, om investeringskravet er opfyldt. Det skyldes, at investeringskravet på 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal vedrører rene forbedringer, dvs. investeringen ekskl. vedligeholdelsesudgifter.

Beløb, som anvendes til opfyldelse af kravet efter nærværende bestemmelse, kan ikke indgå ved opgørelsen af beløbskravet efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven.

Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år, for at ejeren herved får adgang til at anvende lejefastsættelsen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ved genudlejning af en gennemgribende forbedret lejlighed inden 5 år fra et kontrolskifte. Der stilles ikke krav om, at denne periode skal være sammenfaldende med den 2 års-periode, der kræves for investeringen efter § 5, stk. 2, eller at perioden skal grænse op til den første genudlejning efter lovens ikrafttræden.

Arealet af boligdelen af ejendommen opgøres efter de regler, der er fastsat i medfør af lejelovens § 115 a og boligreguleringslovens § 66 a. Reglerne er fastsat i bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler. I opgørelsen af boligdelen af arealet indgår således også boligernes andel i bl.a. adgangsarealer og ydermure.

Det er uden betydning for investeringskravet, om der er gennemført gennemgribende forbedringer i én eller flere lejligheder efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Arealet af sådanne lejligheder indgår således også ved opgørelsen af, om der er investeret 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen.

Forslaget gælder dog kun lejligheder, der forbedres gennemgribende efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og udlejes efter lovens ikrafttrædelse. Det er således afgørende, om lejeperioden begynder før eller efter lovens ikrafttræden. Hvis lejeperioden begynder før lovens ikrafttræden 1. juli 2020, vil lejeforholdet derfor ikke være omfattet af forslaget.

Lejligheder, der allerede i dag udlejes efter § 5, stk. 2, vil også fremover kunne udlejes efter disse regler.

For at kunne foretage lejefastsættelse ved genudlejning af en lejlighed efter § 5, stk. 2, inden 5 år fra et kontrolskifte, skal udlejer dokumentere, at ejendommen på tidspunktet for genudlejningen opfylder de ovennævnte betingelser, uanset hvornår udlejningen sker. Dette indebærer, at også de energibesparende arbejder, der indgår i en gennemgribende forbedring af en lejlighed, skal dokumenteres at være gennemført på det tidspunkt, hvor genudlejning sker, hvis de er forudsætning for opfyldelsen af kravet om, at der inden for en periode på 2 år er investeret 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen på genudlejningstidspunktet.

Når udlejer én gang har investeret 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal for beboelsesdelen er ejendommen undtaget karenperioden permanent. Dette indebærer, at en aktiv karenperiode ophører så snart kriteriet er opfyldt, ligesom der ikke starter nye karenperioder ved senere overdragelser af ejendommen.

Det er alene forbedringer udført efter lovens ikrafttrædelse, som er omfattet af bestemmelsen.

Det foreslås i *stk. 5, nr. 5*, at der uanset bestemmelserne i stk. 4, nr. 1-8, ikke foreligger et kontrolskifte for boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en energiramme, der ligger tre niveauer over den, som var gældende den 1. juli 2020. Boligreguleringslovens § 4 a finder ikke anvendelse.

Det foreslås derved, at det fremover gøres til en forudsætning for benyttelse af de særlige regler i lovens § 5, stk. 2, ved en genudlejning inden 5 år fra seneste kontrolskifte, at der skal foretages et løft af ejendommens energiramme på mindst 3 niveauer i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, eller ske energiforbedringer af boligdelen af ejendommen på mindst 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal (2020-niveau) jf. bestemmelsen i lovforslagets § 2, nr. 5.

Bestemmelsen, som er et alternativ til den i lovforslagets § 2, nr. 5 foreslåede bestemmelse, har ligeledes til formål, at sikre en grøn omstilling i private udlejningsejendomme, samtidig med at lejerne sikres lavere udgifter til forbrug.

Det er en forudsætning, for at benytte denne undtagelse, at ejendommen har et energimærke. Ejendomme, som ikke har et energimærke ved lovens ikrafttræden, kan altså ikke benytte bestemmelsen, før ejendommen har opnået et energimærke.

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 førstkommende energimærke herefter danne grundlag for vurderingen af, hvorvidt ejendommen på et senere tidspunkt har oplevet et løft på 3 niveauer.

Befinder der sig flere bygninger med forskellige niveauer af energimærkning, kan disse forhindre, at der udføres energimæssige forbedringer i samtlige bygninger. For at muliggøre, at flest mulige bygninger løftes i energimærke, foreslås det, at boligreguleringslovens § 4 a ikke skal finde anvendelse ved denne bestemmelse. På den måde, være muligt, at benytte undtagelsen ved at løfte niveauet for energimærket for bygninger, som er beliggende på samme ejendom i henhold til det matrikulære ejendomsbegreb.

Når en ejendoms energimærke er løftet 3 niveauer, er ejendommen undtaget karensperioden permanent. Dette indebærer, at en aktiv karensperiode ophører så snart kriteriet er opfyldt, ligesom der ikke starter nye karensperioder ved senere overdragelser af ejendommen. Såfremt energimærket senere skulle forringes, vil ejendommen dog kunne omfattes af karensperioden igen, både for den ejer, som har ejer den på tidspunktet, og ved senere overdragelser.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 2, nr. 5.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til nr. 3

Efter den gældende § 5, stk. 10, i boligreguleringsloven gælder det, at reglen i stk. 9 dog ikke er til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1-8.

Det følger af den foreslåede ændring af bestemmelsen i § 5, *stk. 10*, i boligreguleringsloven, at »stk. 9« ændres til »stk. 11«, og »stk. 1-8« ændres til »stk. 1-10«.

Ændringen er en konsekvens af den i lovforslagets § 1, nr. 2, foreslåede bestemmelse.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.1.

Til nr. 4

Efter den gældende § 7, stk. 2, 2. pkt., i boligreguleringsloven gælder det, at ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 8, tilsvarende anvendelse.

Det følger af den foreslåede ændring af bestemmelsen i § 7, *stk. 2, 2.pkt.* i boligreguleringsloven, at »stk. 8« ændres til »stk. 10«.

Ændringen er en konsekvens af den i lovforslagets § 1, nr. 2, foreslåede bestemmelse.



Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.1.

### *Til § 2*

Til nr. 1

Andelsboligloven indeholder ikke regler om tilslutningskrav for at foreningen kan opløses og ejendommen sælges.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, indebærer, at forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kun kan vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Bestemmelsen er ny og lovfæster et krav om, at en beslutning om opløsning af en andelsboligforening kræver tilslutning fra mindst 4/5 af andelshaverne. Kravet om 4/5 tilslutning svarer til det krav, der hidtil har været stillet i både den ministerielt fastsatte normalvedtægt for andelsboligforeninger og standardvedtægten for andelsboligforeninger udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Kravet gælder ikke andelsboligforeninger, der før lovens ikrafttræden den 1. juli 2020, har vedtaget andet flertalskrav til opløsning, jf. lovforslagets § 3, stk. 4.

Bestemmelsen indebærer, at det altid vil kræve tilslutning fra mindst 4/5 af andelshaverne, før foreningen kan besluttes opløst, eller foreningens ejendom kan sælges. Den enkelte andelsboligforening kan ikke fravige kravet i foreningens vedtægter.

Et forslag om foreningens opløsning eller salg af foreningens ejendom skal efter bestemmelsen opnå tilslutning fra mindst 4/5 af samtlige af foreningens andelshavere, før det kan anses for vedtaget. Opnår forslaget tilslutning fra 4/5 af de repræsenterede stemmer på generalforsamlingen, men uden at have opnået tilslutning fra 4/5 af samtlige andelshavere, fx fordi nogle andelshavere ikke er mødt på generalforsamlingen, eller fordi nogle vælger at stemme blankt, kan der indkaldes til en ny generalforsamling. Forslaget kan vedtages af et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer på den nye generalforsamling, uanset hvor mange andelshavere, der er mødt op.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.2.

### *Til § 3*

Det foreslås ved *Stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. juli 2020, jf. dog stk. 2.

Det foreslås ved *Stk. 2*, at §§ 1 og 2 finder anvendelse fra lovens fremsættelse den x. april 2020. Dermed påbegyndes der først en 5-årig karenperiode fra det tidspunkt, hvor det første kontrolskifte efter lovens fremsættelse har fundet sted.

Formålet med den foreslåede bestemmelse er at imødegå et stort antal kontrolskifte i perioden fra lovforslagets fremsættelse og frem til tidspunktet for lovforslagets ikrafttræden.

Loven kan først håndhæves fra ikrafttræden d. 1. juli 2020. Kontrolskifte i perioden mellem fremsættelse og ikrafttræden d. 1. juli 2020 vil således udløse en karensperiode, men da loven i denne periode ikke er trådt i kraft, kan den ikke håndhæves i den mellemliggende periode. Dette medfører, at der for ejendomme, hvor der er udført et kontrolskifte i perioden mellem fremsættelse og ikrafttræden d. 1. juli 2020, indtræder en karensperiode, men der vil kunne foretages forbedringer af lejemål efter den eksisterende § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven i denne periode. Når loven træder i kraft d. 1. juli 2020 kan der herefter ikke udføres forbedringer efter den eksisterende § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven for en sådan ejendom grundet karensperioden.

Det foreslås ved *stk. 3*, at § 7, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som affattet ved denne lovs § 2, nr. 1, ikke finder anvendelse på andelsboligforeninger, der før lovens fremsættelse den 1. april 2020, på generalforsamlingen gyldigt har vedtaget andet flertalskrav til opløsning af andelsboligforeningen.

Med den foreslåede bestemmelsen griber man ikke ind i beslutninger, som andelsboligforeninger har truffet i overensstemmelse med deres vedtægter før lovens ikrafttræden.

**Lovforslaget sammenholdt med gældende lov**

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	<b>§ 1</b>
	I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, foretages følgende ændringer:
<p><b>§ 5...</b>            Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og 4 og § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m<sup>2</sup> eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 58, stk. 3, i lov om leje, lov om sanering, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer, eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettopris-indeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.</p>	<p><b>1.</b> I § 5, <i>stk. 2, 1. pkt.</i>, ændres »stk. 3 og 4» til: »stk. 3-6«.</p>
	<p><b>2.</b> I § 5 indsættes efter stk. 3:            »Stk. 4. Stk. 2 finder alene anvendelse, hvis der er gået mindst 5 år siden seneste kontrolskifte vedrørende lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Et kontrolskifte foreligger i følgende situationer:</p>

	<p>1) En eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave, fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst 50 pct. af ejendomsretten til lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.</p> <p>2) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.</p> <p>3) Et skifte af mindst 50 pct. af de ultimative ejere af den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.</p> <p>4) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.</p> <p>5) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af en værdistigning af lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.</p> <p>6) Indgåelse eller overdragelse af en eller flere aftaler om, at en eller flere parter har ret til at få gennemført en overdragelse eller overgang, som ville udgøre et kontrolskifte efter nr. 1-5, hvis den eller de aftaler blev gennemført enten alene eller i forening med en allerede gennemført disposition.</p> <p>7) Indgåelse eller overdragelse af en betinget aftale om udskudt direkte eller indirekte overdragelse af lejemål eller ejendomme, hvori lejemål indgår, hvis en gennemførelse af den betingede aftale vil indebære kontrolskifte efter nr. 1-6.</p> <p>8) En kombination af transaktioner eller dispositioner omfattet af nr. 1-7, hvorved en tilsvarende virkning samlet set opnås.</p>
--	---

	<p><i>Stk. 5.</i> Følgende situationer er ikke omfattet af stk. 4:</p> <p>1) Kontrolskifte, der sker ved gennemførelse af arveskifte efter arveloven.</p> <p>2) Kontrolskifte, der sker ved gennemførelsen af en eller flere koncerninterne transaktioner.</p> <p>3) Kontrolskifte, der sker ved omdannelsen af en andelsboligforenings ejendom til en udlejningsejendom og alle senere videresalg, når andelsboligforeningen er stiftet før lovens ikrafttræden.</p> <p>4) Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer eksklusive vedligeholdelse, jf. § 58 i lov om leje, vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 3.000 kr. pr. kvadratmeter bruttoetageareal for denne del af ejendommen. Forbedringerne efter 1. pkt. må ikke være omfattet af lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra kapitel 6 a. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Beløb, som anvendes til opfyldelse af 1. pkt. kan ikke indgå ved opgørelsen af beløbskravet efter stk. 2. Beløbet i 1. pkt. er opgjort i 2020-niveau og reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.</p> <p>5) Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en energiramme, der ligger tre niveauer over den, som var gældende den 1. juli 2020. Boligreguleringslovens § 4 a finder ikke anvendelse.«</p>
<p>§ 5... Stk. 2-9... Stk. 10. Reglen i stk. 9 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er for-</p>	<p><b>3.</b> I § 5, <i>stk. 10</i>, der bliver <i>stk. 12</i>, ændres »stk. 9« til: »stk. 11«, og »stk. 1-8« ændres til: »stk. 1-10«.</p>

<p>bedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1-8.</p>	
<p><b>§ 7...</b> Stk. 2. Lejeforhøjelse kan ikke kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 8, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.</p>	<p><b>4.</b> I § 7, <i>stk. 2, 2. pkt.</i>, ændres »§ 5, stk. 8« til: »§ 5, stk. 10«.</p>
	<p><b>§ 2</b></p>
	<p>I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1231 af 11. oktober 2018, foretages følgende ændring:</p>
	<p><b>1.</b> I § 7 indsættes som <i>stk. 2</i>: »<i>Stk. 2.</i> Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.«</p>