

E-MAIL: waa@greve.dkGreve Kommune
Rådhusolmen 10
2670 Greve

Att.: Waqas Ahmed

Dato: 24. juli 2019
J.nr.: KØ-MRN-86-136136Ass.: Mie Rothe Nielsen
Direkte tlf.: 56 64 33 31
mrn@dreiststorgaard.dk**Scenarie E – Salg af ejendommene med lejere**

DreistStorgaard Advokater A/S ("DreistStorgaard") har den 7. juni 2019 udarbejdet et juridisk notat vedrørende de retlige rammer for Greve Kommunes udfasning af tre utidssvarende ældreboligafdelinger inden for en række af Greve Kommune opstillede scenarier, jf. juridisk notat af 7. juni 2019.

Som led i vurderingen, fremkom DreistStorgaard med et forslag om, at Greve Kommune tillige burde overveje muligheden for et salg af ejendommene med tilhørende lejere (altså ikke grundsalg efter en nedrivning), enten samlet eller enkeltvis til én eller flere juridiske personer (i det følgende omfattet af benævnelsen "Scenarie E"). Greve Kommune har som følge heraf den 17. juli 2019 anmodet om et supplerende notat vedrørende Scenarie E i, hvilken forbindelse Greve Kommune har bedt om en besvarelse af følgende spørgsmål:

1. Hvilke juridiske muligheder har Greve Kommune for, at tilpligte en privat investor til at de nuværende lejerers lejevilkår ikke bliver forringet.
2. Hvorvidt vil en klausul, hvor en erhverver tilpligtes til at respektere, at erhververen ikke kan opsigte lejerne udover tilfælde af væsentlig misligholdelse være i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunernes henholdsvis regionens faste ejendomme. I så fald, hvilken betydning vil sådan en sådan klausul få for salgsmulighederne?
3. Hvorvidt vil Greve Kommune være omfattet af reglerne i lejelovens §§ 100-105 om tilbudspligt, såfremt ejendommene/ældreboligafdelingerne sælges?
4. Hvorvidt kan Greve Kommune i en købsaftale sikre, at bestemmelser om beskyttelse af lejerne, herunder klausul, jf. pkt. 1-2 ovenfor, også gælder ved erhververens eventuelle videresalg af ældreboligafdelingerne?

5. Hvilke fordele og ulemper må Greve Kommune påregne ved udbud af ældreboligafdelingerne, enten samlet eller enkeltvis.
6. Hvorvidt kan Greve Kommune stille krav om at renovering først må foretages i takt med genudlejning (f.eks. i tilfælde af en lejers død og/eller fraflytning) for at gennemføre en gradvis "udfasning" af lejerne og en renovering af ældreboligerne?

Formålet med nærværende skrivelse er, at beskrive Greve Kommunes juridiske retstilling i relation til de ovenfor stillede spørgsmål, jf. pkt. 1-6 ovenfor.

Sammenfatning:

De stillede spørgsmål kan besvares som følger:

- Ad pkt. 1: Det er vores vurdering, at Greve Kommune i henhold til det ulovbestemte og fundamentale formueretlige princip om aftalefrihed, kan tilpligte en erhverver til ikke at foranledige en opsigelse af de nuværende lejere (udover tilfælde af væsentlig misligholdelse), jf. afsnit B for nærmere herom.
- Ad pkt. 2: Det er vores vurdering, at en klausul som anført i pkt. 1 ovenfor, hvorefter en erhverver tilpligtes at respektere, at der ikke kan ske en opsigelse af lejerne udover tilfælde af væsentlig misligholdelse, ikke vil være i strid med bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunernes henholdsvis regionens faste ejendomme. Et sådant vilkår må dog påregnes at skulle afspejles i købesummen, jf. afsnit B for nærmere herom.
- Ad pkt. 3: Det er vores vurdering, at Greve Kommune vil være omfattet af tilbudspligten for så vidt angår ejendommen beliggende Hundige Bygade 51A-51S, 2670 Greve, men ikke for så vidt angår ejendommene beliggende Degnestræde 18A-18D, 2670 Greve og Byejejen 15A-15D, 2670 Greve. Der henvises til afsnit C for nærmere herom.
- Ad pkt. 4: Det er vores vurdering, at Greve Kommune kan sikre sig et vilkår som beskrevet i pkt. 1-2 ovenfor, på flere forskellige måder: (i) der udarbejdes udbudsmateriale/en købsaftale, hvori disse begrænsninger indgår som vilkår, (ii) der forinden et salg udarbejdes nye lejekontrakter, hvori begrænsningerne er tilføjet, eller (iii) der lyses byrde på ejendommene, der begrænser erhververens råderet overfor lejerne. Der henvises til afsnit D for nærmere herom.
- Ad pkt. 5: Det er vores vurdering, at der foreligger forskellige ulemper og fordele ved at udbyde ejendommene samlet eller enkeltvis. Det er dog vores anbefaling, at Greve Kommune udbyder ejendommene enkeltvis for at åbne mulighed for flere potentielle køberemner. Der henvises til afsnit E for nærmere herom.

Ad pkt. 6: Det er vores vurdering, at de udbudsretlige regler, der er gældende for en kommunes salg af fast ejendom ikke forhindrer, at Greve Kommune kan fastsætte vilkår om, at renovering først foretages i takt med genudlejning (f.eks. i tilfælde af en lejers død og/eller fraflytning) for at gennemføre en gradvis "udfasning" af lejerne og en renovering af ældreboligerne. Det er dog vores vurdering, at en udlejers vedligeholdelsespligt af lejemål og bygning i henhold til lejelovgivningen løbende skal respekteres af en udlejer, og at både Greve Kommune som nuværende udlejer og en eventuel erhverver af ejendommene vil være forpligtet til løbende at leve op til de vedligeholdelsespligter, der følger af både almenlejeloven og boliglejeloven.

Der henvises til afsnit F for nærmere herom.

Der henvises til afsnit A-F nedenfor for en uddybning af ovenstående.

A. Reglerne om udbud ved salg af kommunal fast ejendom

Indledning:

Nedenfor er beskrevet de udbudsretlige relevante rammer for en eventuel overdragelse af følgende ejendomme til tredjemand:

- Byvejen 15A-15D, 2670 Greve
- Degnestræde 18A-18E, 2670 Greve
- Hundige Bygade 51A-51S

Det er forudsat, at Greve Kommune på tidspunktet for overdragelsen er adkomsthaver til ejendommene, og at der er tale om en overdragelse af bestående faste ejendomme med lejere (altså ikke grundsalg efter en nedrivning).

Udbudspligt:

Hovedreglen er, at en kommunes faste ejendomme skal udbydes til salg. Det fremgår af kommunestyrelseslovens § 68, stk. 1.

Der er dog otte undtagelsestilfælde, hvor en kommune kan sælge fast ejendom uden offentligt udbud, jf. § 2, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunernes henholdsvis regionens faste ejendomme (i det følgende benævnt "udbudsbekendtgørelsen").

Det fremgår af udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, at offentligt udbud kan undlades ved:

- 1) salg til staten, en region, en kommune eller et kommunalt fællesskab, jf. § 60 i lov om kommunernes styrelse,
- 2) en kommunes henholdsvis en regions salg af en nedlagt tjeneste- eller lejebolig til den hidtidige beboer, der har haft boligen til rådighed i forbindelse med sit kommunale henholdsvis regionale ansættelsesforhold,
- 3) en kommunes henholdsvis en regions salg til en kommunalt henholdsvis regionalt ansat af en ejendom, der som følge af dens beliggenhed nær den pågældendes tjenestested er af særlig betydning for udførelsen af tjenesten,
- 4) salg af et ubebygget areal under 2.000 m², som ikke selvstændigt kan bebygges,
- 5) salg af et ubebygget areal, som ikke selvstændigt kan bebygges, i forbindelse med overførelse af arealet til en tilgrænsende ejendom, når arealet, der overføres, højst udgør 10 % af arealet af den ejendom, som arealet overføres til, dog højst 10.000 m²,
- 6) en kommunes henholdsvis en regions salg til institutioner m.v., som kommunen henholdsvis regionen lovligt kan yde anlægsstøtte til,
- 7) overdragelse af en kommunal henholdsvis en regional ejendom, der indgår som en del af en kommunal henholdsvis en regional virksomhed, i forbindelse med salg af virksomheden med henblik på kommunens henholdsvis regionens lovlige videreførelse af virksomheden i selskabsform, eventuelt i samarbejde med andre offentlige myndigheder, eller
- 8) en kommunes salg af eksproprieret fast ejendom til en bestemt privat fysisk eller juridisk person, når ekspropriationen er gennemført til fordel for den pågældende fysiske eller juridiske person.

På det foreliggende grundlag og med udgangspunkt i det af Greve Kommune oplyste, vil Greve Kommunes påtænkte salg af de faste ejendomme ikke falde ind under ovennævnte undtagelser til offentlig udbudspflicht, hvorfor Greve Kommune vil være omfattet af udbudsplichten i henhold til kommunestyrelseslovens § 68, stk. 1.

Ankestyrelsens samtykke til salg uden offentligt udbud:

Desuagtet det i udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2 samt kommunestyrelseslovens § 68, stk. 1 anførte, kan Ankestyrelsen (som fungerer som kommunal tilsynsmyndighed i relation til kommuners salg af fast ejendom) i nogle situationer dog give samtykke til salg uden offentligt udbud. Dette fremgår af udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 3, som handler om mageskifter, hvor to parter bytter fast ejendom, og om særlige forhold.

Ankestyrelsen skal ikke godkende selve salget, men Ankestyrelsen kontaktes ofte af de kommuner, der påtænker et salg, med henblik på en uformel vejledning af kommunen.

Undtagelsen fra kravet om offentligt udbud gælder kun i helt særlige tilfælde, hvor det forventes, at et krav om offentligt udbud kan lægge hindringer i vejen for et salg og ikke kan føre til et højere købstilbud. Der er ikke på nuværende tidspunkt oplyst omstændigheder, der indikerer, at dette skulle være tilfældet.

I det omfang Greve Kommune dog ønsker, at få belyst mulighederne for at udbyde ejendommene uden forudgående offentligt udbud, bør Greve Kommune få dette forhold afklaret endeligt med Ankestyrelsen, herunder om ovennævnte undtagelse i § 2, stk. 3 i udbudsbekendtgørelsens vil finde anvendelse alt afhængig af den tiltænkte anvendelse af ejendommene fremadrettet.

Sagsbehandlingstiden på disse forespørgsler om Ankestyrelsens samtykke er på nuværende tidspunkt ca. 2 måneder, og der skal anvendes et særligt skema til denne proces. Skemaet er tilgængeligt på Ankestyrelsens hjemmeside.

Det bemærkes, at Ankestyrelsen kan rejse tilsynssager om kommuners salg af fast ejendom – oftest efter medieomtale eller henvendelser fra borgere. Sagerne handler typisk om, at kommunen måske har solgt under markedsprisen, eller om at kommunen har set bort fra vilkår, som var fastsat i udbudsmaterialet. Ankestyrelsen beslutter selv, om der er anledning til at rejse en tilsynssag.

B. Adgangen til at indgå rådighedsbegrænsende klausuler:

Såfremt Greve Kommune i forbindelse med et salg af ejendommene, enten samlet eller enkeltvis, ønsker at aftale en begrænsning i en erhvervs og dermed udlejerens råderet, herunder at forpligte en kommende ejer (og efterfølgende erhververe) til fuld ud at respektere de nuværende lejer vilkår således, at de nuværende lejeres vilkår ikke ændres til skade for lejerne, herunder, at lejerne beskyttes mod anvendelse af lejelovens opsigelsesbestemmelser (udover tilfælde af væsentlig misligholdelse), udover den lejerbeskyttelse, der allerede er stadfæstet i lejeloven (pt. Lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016), skal følgende bemærkes:

Aftaleretten:

Hvorvidt der kan indarbejdes en forpligtigelse i aftalegrundlaget, der binder erhverver/udlejer som ønsket, reguleres af aftaleloven og i særdeleshed Danske Lov (DL) 5-1-1 om løfters retsvirkning og DL 51-2 om aftalefrihed.

DL 5-1-1 og DL 5-1-2 udgør en væsentlig del af det ulovbestemte og fundamentale formueretlige princip om aftalefrihed - dvs. at fysiske og juridiske personer som udgangspunkt frit kan aftale, hvad de vil om deres økonomiske forhold, som retligt bindende aftaler. Bestemmelserne fastslår således, at aftaler skal holdes, samt at retssystemet giver mulighed for at gennemtvinge indgåede aftaler efter deres indhold via almindelige domstole og fogedretter. Uden DL 5-1-1 og DL 5-1-2 - og supplerende bestemmelser om tvangsfuldbyrdelse - ville princippet om aftalefrihed ikke have noget reelt

indhold. Det følger således af bestemmelserne, at den, der er myndig, frit kan forpligte sig ved aftaler, så længe aftalen ikke er i strid med loven eller ærbarhed. Disse regler suppleres med aftalelovens § 36, der har karakter af en generalklausul, hvor der ligeledes kan indtræffe ugyldighed, hvis det vil være urimeligt at fastholde en part i aftalen.

Lovlighed:

De ønskede begrænsninger i en erhverves/udlejers dispositionsret overfor lejerne vedrører opsigelse efter lejelovens §§ 83, stk. 1, nr. a-d og f-g. Begrænsningen omfatter ikke en erhverves/udlejers opsigelse efter lejelovens § 83, stk. 1, nr. e og ophævelse efter lejelovens § 93.

Det fremgår af lejelovens § 92, at bestemmelserne i kapitel XIII (det vil sige §§ 83-90) vedrørende opsigelse, ikke kan afviges til skade for en lejer så længe udlejeren ikke har opsagt vedkommende.

Idet det af lejeloven klart fremgår, hvilke begrænsninger der er for at afvige fra retsgrundlaget, nemlig at der er tale om lejerpræceptive regler, og der dermed ikke kan ske afvigelser til skade for lejer, har det modsætningsvis den betydning, at lejelovens bestemmelser frit må kunne afviges til skade for udlejer, eller i dette tilfælde en erhverver.

Det vurderes derfor, at lejeloven ikke er til hinder for at aftale en klausul, der pålægger en erhverver/udlejer en begrænsning i retten til at påberåbe sig lejelovens §§ 83, stk. 1, nr. a-d og f-g., idet fravigelsen har til formål at begunstige lejerne.

Urimelige aftalevilkår:

Bestemmelsen i aftalelovens § 36 der supplerer DL, blev indført i 1975 med særligt sigte på at skabe en civilretlig beskyttelse af forbrugerne og andre imod, at en økonomisk stærkere og mere sagkyndig erhvervsdrivende part gennemtvinger urimelige vilkår eller på anden måde benytter sig af sin overlegne stilling ved aftaleindgåelsen.

I forarbejderne er det forudsat, at der udvises særlig tilbageholdenhed med at ændre aftalevilkår i rene erhvervsforhold, hvor aftalen blandt andet bygger på økonomiske og risikomæssige overvejelser mv. Det er dog ubestridt, at aftalelovens § 36 kan anvendes i rene erhvervmæssige forhold, og domstolene har en forholdsvis fri adgang til at gribe regulerende ind i aftaleforholdet.

Valget mellem hel eller delvis tilsidesættelse eller ændring af aftalen beror på omstændighederne eksempelvis, hvis der forligger mangler ved aftalens tilblivelse, eller aftalen er urimelig på grund af omstændighederne i forbindelse med dens anvendelse i en bestemt situation.

Idet der som udgangspunkt er tale om en forbrugebeskyttelsesregel, vil det få den betydning, at der skal meget til, før den anvendes i erhvervsforhold.

Henset til, at vilkårene vil være kendelige for en erhverver (og efterfølgende erhververe) på aftaletidspunktet og da formålet er at begrænse en udlejers brug af de i lejelovens for lejerne mest indgribende bestemmelser, er det vores vurdering, at en klausul, hvorefter en erhverver (og efterfølgende erhverver) begrænses i deres råden over ejendommene for så vidt angår opsigelsesmulighederne ikke vil være urimelige eller stridende mod hæderlighed, særligt under hensyntagen til, at begrænsningerne har til formål at beskytte en særlig persongruppe. Det støttes tillige af, at der med lejeloven er tale om en social beskyttelseslov, med det primære sigte at beskytte lejerne, og dermed som minimum bevare deres nuværende retstilling.

Udbudsbekendtgørelsen:

Udbudsbekendtgørelsen indeholder ikke bestemmelser om, på hvilke vilkår en kommunal ejendom kan udbydes til salg.

Spørgsmålet om et vilkårs lovlighed skal derfor afgøres på grundlag af almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommunernes opgavevaretagelse og almindelige forvaltningsretlige grundsætninger, som f.eks. lighedsgrundsætningen og retsgrundsætningen om, at en offentlig myndighed ikke må forfølge uvedkommende formål (magtfordrejning). Dette indebærer, at det skal vurderes, om der ved vilkåret varetages en saglig kommunal interesse.

Det er vores vurdering, at Greve Kommune med udgangspunkt i det i pkt. A-B anførte, vil kunne argumentere for, at der ved vilkåret varetages en saglig kommunal interesse, hvorfor vi ikke vurderer, at hverken udbudsbekendtgørelsen eller de almindelige kommunalretlige grundsætninger, jf. ovenfor, vil være til hinder for vedtagelse af et vilkår (klausul), hvor en erhverver (og efterfølgende erhverver) tilpligtes at respektere, at lejelovens opsigelsesbestemmelser ikke finder anvendelse, med mindre der er tale om en lejers væsentlige misligholdelse af lejeforholdet.

Vedtagelse af et sådant vilkår vil efter vores opfattelse ikke begrænse Greve Kommunes kommercielle muligheder for at afstå ejendommene, men må dog forventes at kunne afspejles i købesummen for ejendommene. Værdien for en potentiel erhverver vil således ikke være kortsigtet, men langsigtet. Med andre ord vil der ske en fiksering af den bestående situation, hvor erhververens (normale) råderet begrænses af lejelovens regelsæt (udover væsentlig misligholdelse). For en potentiel erhverver vil der derfor ikke ligge en "upside" på erhvervelses tidspunktet, men derimod i muligheden for eventuelt på sigt at indgå nye lejeaftaler, foranledige nedrivning af ejendommene med henblik på opførelse af nyt byggeri eller lignende disposition, når de hidtidige lejeforhold er opsagt eller ophævet.

Det bemærkes i den forbindelse, at boligreguleringslovens § 5, stk. 2 givetvis kunne have haft en positiv kommerciel effekt på Greve Kommunes udbud af ejendommene, men det forudsætter, at Greve Kommune har status som en reguleret kommune. Så vidt vi er orienteret, er Greve Kommune pr. datoen for dette notat en ureguleret kommune, hvorefter

bl.a. boligreguleringslovens kapitel 2 om huslejeregulering for beboelseslejligheder ikke finder anvendelse, herunder boligreguleringslovens § 5, stk. 2.¹

Der henvises til afsnit F for nærmere om blandt andet boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Det bemærkes i den relation, at det fortsat er vores anbefaling, at Greve Kommune tydeligt får skriftligt orienteret en potentiel erhverver om "blanketfejlen" og dermed, at en potentiel erhverver respekterer, at i det omfang der i lejekontrakterne er aftalt vilkår, som begunstiger lejerne i forhold til lejeloven, finder disse vilkår fortsat anvendelse. Det kan ikke afvises, at dette forhold tillige vil have en indvirkning på købesummen.

C. De retlige rammer for tilbudspligten:

Der henvises til juridisk notat af 7. juni 2019, pkt. 4.5., side 12-13, idet følgende skal bemærkes i relation til Scenarie E:

Det følger af lejelovens § 100, stk. 2, at tilbudspligten omfatter tilfælde, hvor (a) ejendommen udelukkende anvendes til beboelse og indeholder mindst 6 beboelseslejligheder, eller (b) ejendommen anvendes både til bolig- og erhvervsformål og indeholder mindst 13 beboelseslejligheder.

Tilbudspligten udløses, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved, jf. lejelovens § 102, stk. 1, (c) salg, gave, fusion eller mageskifte, eller (d) overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Tilbudspligten udløses ikke, hvis (e) erhververen er staten, en kommune eller et godkendt saneringselskab, (f) erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn, (g) erhververen er en hidtidig medejer, eller (h) erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

Med udgangspunkt i det ovenfor anførte, vil et salg af Hundige Bygade 51A-51S, 2670 Greve være omfattet af reglerne om tilbudspligt, såfremt erhverver af ejendommen ikke er staten, en kommune eller et godkendt saneringselskab (de øvrige undtagelsestilfælde, jf. pkt. f-h ovenfor, er ikke relevant i nærværende sammenhæng).

Et salg af Byvejen 15A-15D, 2670 Greve og Degnestræde 18A-18E, 2670 Greve vil derimod ikke være omfattet af reglerne om tilbudspligt, idet disse ejendomme ikke opfylder kriteriet anført i pkt. a ovenfor (mindst 6 beboelseslejligheder).

¹ Det er i e-mail modtaget 7. maj 2019 fra Greve Kommune, Byrådssekretariatet v/ chefkonsulent Trine Lund Hansen, bekræftet, at Greve Kommune er en ureguleret kommune, og at Greve Kommune ikke har besluttet, at boligreguleringslovens bestemmelser skal finde anvendelse, herunder bl.a. kapitel 7.

Det er i forhold til reglerne om offentligt udbud, jf. afsnit A ovenfor, ikke relevant om Greve Kommune i relation til en eller flere af ejendommene er omfattet af reglerne om tilbudspligt, idet reglerne om offentligt udbud (og tilsvarende reglerne om tilbudspligt) vurderes selvstændigt og uafhængigt af reglerne om tilbudspligt.

Det er på denne baggrund vores vurdering, at Greve Kommune vil være omfattet af reglerne om offentligt udbud for så vidt angår alle tre ejendomme, mens Greve Kommune i relation til reglerne om tilbudspligt, alene vil være forpligtet til at tilbyde lejerne i Hundige Bygade 51A-51S, 2670 Greve at overtage ejendommen på andelsbasis inden et salg til tredjemand.

Tilbudspligten i forhold til lejerne har karakter af en forkøbsret og må udøves som sådan. Det betyder, at lejerne efter et offentligt udbud skal have tilbudt at overtage ejendommen på andelsbasis til den højeste pris, der er budt for ejendommen, såfremt denne pris er markedsprisen.

Reglerne om tilbudspligt kan ikke fraviges til skade for lejerne, jf. lejelovens § 105.

Der henvises i øvrigt til juridisk notat af 7. juni 2019, pkt. 4.5., side 12-13 for en beskrivelse af fremgangsmåden ved Greve Kommunes opfyldelse af tilbudspligten.

D. Sikringsakten:

Indarbejdelse af begrænsningerne i aftalegrundlaget kan ske ved, at:

- (a) der udarbejdes udbudsmateriale/en købsaftale, hvori disse begrænsninger indgår som vilkår, og/eller
- (b) det lyses byrde på ejendommene, der begrænser erhververens råderet overfor lejerne

Det bemærkes, at der dog er en række fordele og ulemper ved de respektive muligheder, herunder rækkevidden af begrænsningerne overfor fremtidige erhververe, samt sikring mod omgåelse.

Udbudsmateriale/købsaftale:

Skulle begrænsningerne indarbejdes i udbudsmateriel/købsaftalen, vil begrænsningerne være direkte kendeligt for en erhverver, allerede i forbindelse med opstart af købet. Idet forudsætningerne for handlen dermed er tydelige fra start, vil det begrænse muligheden for at en erhverver efterfølgende kan påberåbe sig et ærbarhedssynspunkt, jf. afsnit A ovenfor.

Det kan dog være en udfordring at tydeliggøre den præcise rækkevidde af vilkårene i en købsaftale, idet det ikke normalt indgår heri, samt i tilstrækkelig grad at tilsikre en effektiv kontrol med aftalevilkårene.

Skal der tilsikres en effektiv kontrol med aftalevilkårene, vil det forudsætte, at der iagttages en sikringsakt således, at Greve Kommune har mulighed for at påtale og eventuelt standse eventuelle tiltag fra en erhververs side, der måtte stride mod de aftalte forudsætninger.

Byrde:

Det er tillige en mulighed at begrænse en erhververs råderet, ved at pålægge ejendommene en byrde, hvori de respektive vilkår der skal gælde for lejerne er konciperet.

Fordelene ved en byrde er, at en byrde kan udarbejdes og anmeldes forinden et salg, hvorved det tillige indgår som en integreret del af købet. Derudover har en byrde den fordel, at den ikke kan tilsidesættes med henvisning til ærbarhedssynspunktet, men alene bestrides, når formålet med byrden ikke længere er til stede.

Derudover kan en byrde formuleres meget åbent, hvorfor en byrde i høj grad kan tilgodese den situation, at ejendommene eventuelt videresælges til tredjemand, idet formuleringen af byrden kan tilsigte enhver ejer af ejendommene.

Tinglysning:

Det er vores vurdering, at en effektiv sikring af lejernes rettigheder, og i særdeleshed Greve Kommunes påtaleret, skal ske ved tinglysning af den valgte løsning som servitutstiftende på de respektive ejendomme.

Det fremgår ikke af bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom), jf. bekendtgørelse nr. 834 af 3. september 2019 (i det følgende benævnt "tinglysningsbekendtgørelsen"), hvilke typer dokumenter der kan tinglyses, idet det alene af tinglysningsbekendtgørelsens kapitel 7, om servitutter, fremgår, at de skal overholde formalia, jf. tinglysningsbekendtgørelsens kapitel 2, samt at de skal indeholde:

- (a) Den påtaleberettigedes person- eller CVR-nummer eller CVR-nummer, navn og adresse.
- (b) Angivelse af de hæftelser og byrder, som respekteres (eksisterende)
- (c) Eventuel tidsbegrænsning
- (d) Eventuel geografisk udstrækning

Derudover, åbner § 27, stk. 2 mulighed for, at der i stedet for en identificeret part, jf. pkt. a ovenfor, anvendes betegnelsen "den til enhver tid værende ejer af ejendommen".

Det er på denne baggrund vores vurdering, at det vil være muligt for Greve Kommune at overholde de i tinglysningsbekendtgørelsen anførte vilkår for tinglysning, uanset den valgte form, og dermed foranledige rådighedsbegrænsningen tinglyst, således at Greve Kommune bliver påtaleberettiget i forhold hertil, både i forhold til erhververen og kommende erhververe, jf. muligheden for at anvende betegnelsen "den til enhver tid værende ejer af ejendommen".

Samlet set er det derfor vores vurdering, at den mest ideelle løsning er at tinglyse begrænsningerne som en servitutstiftende byrde, idet denne form bedst kan sikre, at de ønskede begrænsninger i en erhververs (og eventuelle fremtidige erhververs) råderet. Herunder vil en servitutstiftende byrde ikke kunne anfægtes/tilsidesættes.

En købsaftale, der er lyst servitutstiftende med et tilsvarende indhold, vil ligeledes kunne opnå samme effekt, men henset til at begrænsningen, hvad angår købsaftalen, er "gemt" i en samlet aftale, vil en senere erhverver i højere grad kunne anfægte denne.

E. Kommercielle fordele og ulemper ved Scenarie E:

Idet der henvises til bemærkningerne ad afsnit B ovenfor, skal det supplerende bemærkes, at et samlet udbud af ejendommene må forventes at give en kritisk masse for en køber rent administrativt. Forstået på den måde, at det typisk vil være en bestemt købergruppe, der vil kvalificere sig (eller se sig egnet) til udbuddet (både administrativt og finansielt). Det vil typisk være køberemner med en anden kapitalstruktur, som har (betalings)evnen og viljen til at erhverve ejendommene med en langsigtet investering for øje.

Et enkeltvist salg af ejendommene vil derimod åbne mulighed for, at et køberemne kan byde på alle tre ejendomme eller enkeltvist. Der vil derfor kunne åbnes op for flere potentielle køberemner. Henset til, at der ikke er nogen matrikulære sammenhæng mellem ejendommene, giver det efter vores opfattelse god mening ikke at udbyde ejendommene samlet, men derimod enkeltvist.

F. Vilkår om gradvis udfasning:

Det er vores vurdering, at der ikke er begrænsninger i den relevante udbudslovgivning for en kommunes salg af fast ejendom, at der fastsættes nærmere vilkår for en erhverver i aftalegrundlaget for en gradvis udfasning af de nuværende lejemål. Der henvises til afsnit B om udbudsbekendtgørelsens krav til vilkår.

Et sådant vilkårs lovlighed skal derfor vurderes på grundlag af almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommunernes opgavevaretagelse og almindelige forvaltningsretlige grundsætninger, som f.eks. lighedsgrundsætningen og retsgrundsætningen om, at en offentlig myndighed ikke må forfølge uvedkommende formål

(magtfordrejning). Dette indebærer, at det skal vurderes, om der ved vilkåret varetages en saglig kommunal interesse.

Det vil altid bero på en konkret vurdering, om et givent vilkår om, at renovering først foretages i takt med genudlejning (f.eks. i tilfælde af en lejers død og/eller fraflytning) for at gennemføre en gradvis udfasning af lejerne og en renovering af ældreboligerne, vil være indenfor rammerne af en kommunes handleområde.

I tilknytning til ovenstående er det dog relevant at fremhæve, at en udlejers vedligeholdelsespligt af lejemålene og bygningerne i henhold til lejelovgivningen – hvad enten udlejer er en kommune eller en privat aktør - løbende skal respekteres af en udlejer, og at både Greve Kommune som nuværende udlejer og en eventuel erhverver af ejendommene derfor vil være forpligtet til løbende at leve op til de vedligeholdelsespligter, der følger af både almenlejeloven og boliglejeloven. En udlejer kan derfor ikke "udsætte" vedligeholdelsespligten af en lejemål/bygning med begrundelsen, at denne først vil ske i forbindelse med en genudlejning af lejemålet, idet dette ville være en udvanding af formålet med udlejers løbende vedligeholdelsespligt af boliglejemål.

Boligreguleringsloven

Det er muligt, at Greve Kommune har haft en erhververs mulighed for lejefastsættelse i boligreguleringslovens § 5, stk. 2 for øje i forbindelse med vurderingen af gradvis udfasning.

Boligreguleringsloven finder kun anvendelse i de kommuner, som fra politisk side har besluttet, at boligreguleringsloven skal gælde i kommunen. Vi henviser i den forbindelse til, at Greve Kommune har oplyst, at Greve Kommune ikke har vedtaget anvendelse af reglerne i boligreguleringsloven, hverken helt eller delvis, herunder kapitel II vedr. huslejerregulering for beboelseslejligheder, hvori ovenstående bestemmelse indgår.

Hvis boligreguleringslovens regler dog fremadrettet skulle blive vedtaget at finde anvendelse i Greve Kommune indeholder boligreguleringsloven bl.a. særlige regler vedrørende størrelsen på den husleje, som en udlejer må forlange af lejer. Dette kan være af relevans for en kommende erhverver af ejendommene at få indsigt i.

Som udgangspunkt må huslejen i en boligudlejningsejendom med 7 eller flere lejemål i en reguleret kommune ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastningen af ejendommens værdi, dvs. en omkostningsbestemt husleje, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1. For lejemål, der er forbedret, kan der dog til huslejen lægges en forbedringsforhøjelse.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, fraviger § 5, stk. 1, for så vidt angår lejemål, der er gennemgribende forbedret.

For de gennemgribende forbedrede lejemål må huslejen fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi, hvilket bevirker, at udlejer typisk kan forlange en højere husleje.

For at et lejemål kan anses for gennemgribende forbedret, skal to betingelser være opfyldt fra udlejers side.

For det første skal forbedringsudgifterne enten overstige et beløb på 2.255 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 257.894 kr. Beløbene er fastsat i 2019-niveau og reguleres én gang årligt. Beløbene er inklusive moms. Ved begrebet forbedringsudgift forstås den "rene" forbedringsudgift efter fradrag af sparet vedligeholdelse.

Samlet set er det vores vurdering, at både Greve Kommune som nuværende udlejer og en eventuel kommende erhverver af ejendomme ved et salg heraf med bestående lejemål, vil være forpligtet til at overholde reglerne omkring udlejers løbende vedligeholdelse af lejemålene/bygningerne. En køber af ejendommene vil dog have mulighed for i takt med at lejemålene ophører indenfor rammerne af lejelovgivningen, at anvende § 5, stk. 2. i boligreguleringsloven, forudsat at ovenstående betingelser er opfyldt, og at anvendelse af boligreguleringslovens kapitel II bliver vedtaget af Greve Kommune. I det omfang boligreguleringslovens kapitel II ikke bliver vedtaget af Greve Kommune, vil en købers istandsættelse/reovering af lejemålene/bygningerne skulle ske inden for rammerne af lejelovgivningen.

Henset til, at Greve Kommune er en ureguleret kommune efter boligreguleringsloven, henleder vi i øvrigt opmærksomheden på, at reglerne om handleret og -pligt i boligreguleringslovens § 48-49, jf. kapitel 7, vedrørende tomme boliger, ikke finder anvendelse.

Det er vores anbefaling, at Greve Kommune alt afhængig af valgt scenarie får spørgsmålet omkring Greve Kommunes omfattetethed af boligreguleringsloven bekræftet endeligt internt i Greve Kommune for at sikre, at ikke en eller flere af bestemmelserne/kapitlerne i boligreguleringsloven alligevel måtte være vedtaget og dermed have relevans for Greve Kommunes beslutningsgrundlag.

---ooo000ooo---

Vi står naturligvis til rådighed, såfremt ovenstående giver anledning til uddybning eller yderligere spørgsmål.

Med venlig hilsen

Svend-Aage Dreist Hansen
partner, advokat (H)

Gülcan Sari
advokat

Peter Niemann Thøgersen
videnadvokat