

# Tilbudspigten efter lejelovens kap. XVI

- en kritisk undersøgelse af regelsættet

## The landlord's obligation under the Rent Act Ch. XVI to offer the property to the tenants

– a critical study of the set of rules

af JOACHIM REFSGÅRD SCHIØNNING

*Emnet for denne afhandling er udlejerens tilbudspigt efter lejelovens kap. XVI. Afhandlingens formål er at bestemme retstilstanden på området samt at klarlægge lejernes retsstilling og reaktionsmuligheder i de tilfælde, hvor pligten til at tilbyde ejendommen til lejerne ikke er korrekt opfyldt.*

*I afhandlingens første del foretages en dybdegående undersøgelse af tilbudspigtsreglerne. Undersøgelsen afslører, at reglerne er præget af mangler og uklarheder. Samtidig er tilbudspigten en stor byrde for udlejeren, og det er derfor ingen stor overraskelse, at nogle ejendomsoverdragelser gennemføres (enten bevidst eller ubevidst) i strid med denne forpligtelse. Nogle væsentlige konklusioner i afhandlingens første del er: 1) at tilbudspigtsreglerne følger det almindelige ejendomsbegreb i dansk ret, 2) at tilbudspigten kan udløses af andre transaktionsformer end de i LL § 102, stk. 1, nævnte, 3) at tilbuddet skal gives til de lejere, som har en aktuel brugsret på tilbudsfremsættelsestidspunktet, samt 4) at ejendommen kan videresælges inden for "fredningsperioden" på mindre gunstige vilkår uden iagttagelse af tilbudspigten.*

*I afhandlingens anden del behandles lejernes retsstilling samt deres reaktionsmuligheder, når tilbudspigten ikke er blevet opfyldt på korrekt vis. Det viser sig, at lejernes ret efter lejelovens kap. XVI er beskyttet mod ekstinktion, jf. LL § 7, stk. 1. En lejer kan dog ikke på egen hånd få medhold i en fuldbyrdelsespåstand ved domstolene, da der består et vist nødvendigt processfællesskab mellem de lejere, som boede i ejendommen på tidspunktet for den tilbudspligtsudløsende disposition.*

### Indholdsfortegnelse

Kapitel 1: Introduktion .....	4
1.1: Indledning .....	4
1.2: Problemformulering .....	4
1.3: Metode .....	4
1.4: Terminologi .....	5
Kapitel 2: Lejelovens tilbudspigt.....	5
2.1: Lejelovens tilbudspigtsregler i oversigtsform .....	5

2.2: Oprids af tilbudspligtens historie.....	6
2.3: Meningen med tilbudspligtsreglerne?.....	7
2.4: Den betingede aftale mellem udlejer og tredjemand .....	7
2.5: Er tilbudspligten reelt udtryk for en forkøbsret? .....	7
2.5.1: Rettighedens tinglige beskyttelse .....	8
2.6: Omfattede ejendomme .....	9
2.6.1: Ejendomsbegrebet .....	10
2.6.2: Afgrænsning af de tilbudspligtige ejendomme .....	11
2.7: Matrikulære ændringer .....	12
2.8: Tilbudspligtens indtræden .....	14
2.8.1: ”En del” af ejendommen .....	17
2.8.2: Salg, herunder salg på tvangsauktion.....	17
2.8.3: Mageskifte.....	18
2.8.4: Gave, arv og bodeling .....	18
2.8.5: Virksomhedsomdannelse .....	18
2.8.6: Fusion.....	19
2.8.7: Spaltning .....	20
2.8.8: Aktie/anparts-overdragelse (herunder aktie/anparts-ombytning) .....	21
2.9: Tilbudspligtens opfyldelse.....	22
2.9.1: Hvilke lejere skal modtage tilbud fra udlejer og hvornår?.....	24
2.9.1.1: Frist for tilbudsfremsættelsen? .....	25
2.9.1.2: Opsagte beboelseslejemål.....	25
2.9.1.3: Ophævede beboelseslejemål.....	27
2.9.2: Sædvanlige oplysninger .....	28
2.9.3: Syn og skøn .....	29
2.9.3.1: Salgsaftale mellem interesseforbundne parter.....	31
2.10: Dispositionsretten i ”mellemprioden” .....	32
2.11: Lejerne accepterer tilbuddet .....	33
2.12: Lejerne accepterer ikke tilbuddet.....	34
2.12.1: Videreoverdragelse i ”fredningsperioden” .....	35
2.12.1.1: Videresalg.....	35
2.12.1.2: Andre videreoverdragelser end ved salg .....	36
2.12.1.3: Væsentlige forandringer .....	36
2.12.2: Hvad med aktie- eller anpartsoverdragelser?.....	37
Kapitel 3: Ukorrekt opfyldelse af tilbudspligten .....	37
3.1: Årsagen til den ukorrekte opfyldelse .....	37

3.2: Kontrol af tilbudspligtens overholdelse? .....	38
3.3: Lejernes retsstilling .....	39
3.3.1: Fortabelse af overtagelsesretten ved passivitet eller forældelse .....	41
3.4: Lejernes reaktionsmuligheder .....	42
3.4.1: Anerkendelsespåstand .....	42
3.4.2: Tilskødning af ejendommen .....	43
3.4.3: Opfyldelse af tilbudspligten .....	43
3.4.4: Erstatning .....	45
Kapitel 4: Afsluttende bemærkninger .....	45
4.1: Konklusion .....	45
Litteraturfortegnelse: .....	47
Domsregister: .....	49
Lovregister: .....	49
Bilag: .....	50

### **Abstract in English**

The subject of this thesis is the landlord's obligation under the Rent Act Ch. XVI to offer the property to the tenants. The purpose is to determine the state of the law and to clarify the legal position of tenants in cases, where the duty to offer the property has not been properly fulfilled.

The first part of the thesis is an in-depth study of the rules in the Rent Act Ch. XVI. The study reveals that the rules are somewhat characterized by insufficiency and ambiguities. At the same time the obligation to offer the property to the tenants is a great burden on the landlord. Therefore it is no surprise that some transfers are carried out (either deliberately or not) in breach of this obligation.

Significant conclusions in the first part of the thesis would be: 1) that the obligation to offer the property may be triggered by other types of transactions than those mentioned in section 102(1) of the Rent Act, 2) that the offer must be given to the tenants, who have a right to use an apartment on the date of the submission of the offer, and 3) that the property can be resold in the "protected period" on less favorable terms without triggering the obligation.

The second part of the thesis deals with the tenants' legal position, when their right has been bypassed. It turns out that the tenants' right under the Rent Act Ch. XVI is greatly protected against extinction by section 7(1) of the Rent Act. Yet it may prove troublesome to seek redress in court, since a tenant cannot bring the claim by himself, due to the *litis consortium* between the tenants.

# Kapitel 1: Introduktion

## 1.1: Indledning

En gruppe journalister har henledt offentlighedens opmærksomheden på, hvorledes spekulanter udnytter brister i lejelovens tilbudspligtsregler til egen fordel. Spekulanterne snyder pengene op af lejernes lommer eller forhindrer lejerne i at udnytte deres lovhjemlede rettighed<sup>1</sup>.

Det påstås, at tilbudspligtsreglerne som udgangspunkt er krystalklare<sup>2</sup>, og at lejernes rettighed er skåret ud i pap<sup>3</sup>. Problemet er ifølge journalisterne, at der på trods heraf findes smuthuller i reglerne, som åbner op for, at tilbudspligten kan undgås eller udnyttes. Det nævnes, hvorledes en aftale om et samlet salg af flere ejendomme, hvoraf ikke alle ejendommene er underlagt tilbudspligten, kan drejes således, at prisen for de tilbudspligtige ejendomme sættes op, mens de restende ejendomme prisnedsættes. Såfremt lejere bider på, snydes de til at erhverve den tilbudte ejendom, hvori de bor, til en kunstig overpris. Hertil pointeres det problematiske i muligheden for omgåelse af tilbudspligten i forbindelse med overdragelse af kapitalandele i et ejendomsselskab. Desuden nævnes tilfælde, hvor spekulanterne køber hinandens ejendomme til opskruede priser, og sidst bemærkes den simple mulighed, at ejendommens ejer slet ikke fremsender et tilbud til lejerne.

På baggrund af denne indledning synes det passende at iværksætte en dybdegående og kritisk undersøgelse af tilbudspligten.

## 1.2: Problemformulering

Specialet har til formål at redegøre for, analysere og fortolke reglerne om tilbudspligten i lejelovens kapitel XVI med henblik på at fastslå den gældende retstilstand på området. Herved fremtræder de situationer, hvor regelsættet pga. mangler og uklarheder ikke i tilstrækkelig grad formår at værne mod, at overdragelsesaftaler gennemføres i strid med tilbudspligten. Afslutningsvis forsøges lejernes retsstilling samt deres reaktionsmuligheder klarlagt i disse tilfælde.

## 1.3: Metode

Til besvarelse af afhandlingens problemstillinger anvendes den juridiske metode forstået som den traditionelle retsdogmatiske metode, hvis opgave er at beskrive, analysere og fortolke gældende ret<sup>4</sup>. Til brug herfor anvendes udvalgt lovgivning, retspraksis og juridisk litteratur.

På trods af tilbudspligtsreglernes uklarheder og de heraf følgende tvivlsspørgsmål har domstolene ikke været på overarbejde. Den relevante retspraksis på området er sparsom, og mange af de komplicerede spørgsmål, som tilbudspligten medfører, er stadigvæk helt eller delvist ubesvarede af domstolene. Det har naturligvis en vis afledt effekt på den juridiske litteratur, som ikke levnes meget nyt stof at bearbejde. Særligt på områder med meget begrænset doms-

---

<sup>1</sup> Sandøe: Hvilken tilbudspligt (Jyllands-Posten), Sandøe og Andersen: Tusindvis af lejere snydt til at købe boligen til overpris (Jyllands-Posten), samt Sandøe og Svaneborg: Andre folks penge, kap. 6.

<sup>2</sup> Sandøe og Svaneborg: Andre folks penge, s. 116.

<sup>3</sup> Sandøe: Hvilken tilbudspligt (Jyllands-Posten).

<sup>4</sup> Evald og Schaumburg-Müller: Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære, s. 212ff.

praksis suppleres specialet af tænkte eksempler for at afspejle og fortolke nogle af de tvivls-  
spørgsmål, som tilbudspligtsreglerne medfører.

#### **1.4: Terminologi**

I afhandlingen anvendes betegnelsen *udlejer* om den part, som ønsker at overdrage ejendommen, og som derfor skal opfylde tilbudspligten. Om den, som ønsker at erhverve ejendommen, anvendes betegnelsen *tredjemand*.

## **Kapitel 2: Lejelovens tilbudspligt**

### **2.1: Lejelovens tilbudspligtsregler i oversigtsform**

*"I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejeren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side".*

§ 100, stk. 1, indleder på denne vis lejelovens kapitel XVI med en fastslåen af udlejers tilbudspligt. Paragraffen afgrænser herefter i stk. 2-4, de tilbudspligtige ejendomme, da tilbudspligten ikke er gældende for alle udlejningsejendomme. Små udlejningsejendomme er ikke underlagt tilbudspligten. Afslutningsvis konstateres det i stk. 5, at tilbudspligten opretholdes på trods af udstykning eller anden registrering i matriklen.

I § 101, stk. 1, fastslås det, at tilbudspligten går forud for enhver anden rettighed over ejendommen dog med undtagelse af private forkøbs- eller køberettigheder, som er tinglyst før 3. maj 1979.

Herefter angiver § 102, stk. 1, en liste over de overdragelsesformer, som udløser tilbudspligten. Det gælder bl.a. overtagelse ved salg eller fusion. Tilbudspligten indtræder, selvom kun en af del af ejendommen overdrages. De tilfælde af ejendomsoverdragelser, som kan rubriceres under et af forholdene opregnet i stk. 2, udløser dog ikke tilbudspligten. Det gælder bl.a. overdragelser til den nærmeste familie eller staten.

Den praktiske gennemførsel af tilbudspligten samt kravene hertil behandles i § 103, stk. 1-4. Her gives regler om tilbuddets indhold, acceptfristen, syn og skøn samt udlejers oplysningspligt. I stk. 5, gives udlejer en mulighed for at afvise andelsboligforeningens accept, dersom andelsboligforeningen ikke kan dokumentere sin betalingsdygtighed. Sidst fastslås en regel i stk. 6, hvorefter ejendommen kan overgå til anden side, hvis lejerne ikke accepterer tilbuddet. Skøde på ejendommen skal dog anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne.

I § 104, bemyndiges justitsministeren til at fastsætte reglerne for tinglysning af skøder for ejendomme underlagt tilbudspligten. I medfør af bl.a. denne bestemmelse er tinglysningsbekendtgørelsen (fast ejendom) udarbejdet.

Lejelovens kapitel XVI afsluttes med en beskyttelsespræceptiv regel i § 105, som anfører, at reglerne i §§ 100-104 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerne.

## 2.2: Oprids af tilbudspligtens historie

Da lejeloven blev ændret i 1975 ved lov nr. 82 af 19. marts 1975, indførtes reglerne om tilbudspligten. På bekostning af udlejers almindelige ejerbeføjelser over sin ejendom skabtes en grobund for et øget antal andelsboligforeninger.

I forbindelse med behandlingen af lovforslaget anbefalede et nedsat boligudvalg nogle tilføjelser, heriblandt tilbudspligten. De politiske overvejelser bag indførslen af tilbudspligten er uklare, da boligudvalget ikke nåede at afgive betænkning pga. et folketingsvalg<sup>5</sup>. På trods heraf må det formodes, at baggrunden for reglerne har været et ønske om tilvejebringelse af flere andelsboligforeninger<sup>6</sup>. Dette ønske kan være båret af, at andelsboligformen giver beboerne af ejendommen en høj grad af indflydelse på ejendommens drift, samt at vedligeholdelsestilstanden generelt er højere i andelsboligejendomme sammenlignet med udlejningsejendomme<sup>7</sup>.

Tilbudspligtsreglerne var i 1975 samlet i den kompakte § 57 b, som var en del af lejelovens kapitel XI A om beboerrepræsentationen. Tilbudspligten var dengang betinget af, at der var valgt oprettelse af en beboerrepræsentation, hvilket krævede at ejendommen indeholdt mindst 13 beboelseslejligheder, jf. § 57 a, stk. 1. Var betingelsen opfyldt, kunne det på et beboermøde besluttes, at tilbudspligten skulle gælde. Beslutningen tinglystes på ejendommen, hvorefter tilbudspligten gjaldt i 5 år med mulighed for fornyelse.

Ved lov nr. 237 af 8. juni 1979 udvidedes tilbudspligten, og i denne forbindelse fik reglerne sit eget kapitel i lejeloven, nemlig kapitel XVI. Tilbudspligtsreglerne udgør herefter §§ 100-105. Tilbudspligten blev gjort generel for rene beboelsesejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder og for blandede ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder. Det var hermed ikke længere fornødent at beslutte på et beboermøde, hvorvidt tilbudspligten var gældende eller ej, og tinglysning af rettigheden unødvendigjordes<sup>8</sup> (pga. LL (lejeloven) § 7<sup>9</sup>). Samtidig fik lejerne forlænget fristen til at acceptere udlejers tilbud fra 2 uger til mindst 6 uger. Acceptfristen på 2 uger blev kritiseret af Chr. Arnskov i U 1975B.205, fordi en frist på kun 2 uger i praksis udelukker lejerne fra at overtage ejendommen, da det tidsmæssigt ikke er nok til stiftelse af en andelsboligforening samt fremskaffelse af kapital.

Sidenhen er acceptfristen ved lov nr. 378 af 6. juni 1991 blevet yderligere forlænget til 10 uger, hvilket (igen) begrundedes med, at en frist på 6 uger kan bibringe et u hensigtsmæssigt stort tidspres på lejerne<sup>10</sup>. Acceptfristen er altså over flere gange forlænget til lejernes fordel for at sikre tilstrækkelig tid til få etableret en andelsboligforening og få overblik over finansieringsmulighederne.

Det fandtes usammenhængende, at tilbudspligten var illusorisk ved overdragelse af aktier og anparter i ejendomsselskaber, hvorved en erhverver opnår majoriteten af stemmerne i selskabet, da dette *reelt* er et ejerskifte<sup>11</sup>. Ved ændringslov nr. 300 af 4. juni 1986 indsattes derfor som sidste punktum i LL § 102, stk. 1, en regel, som sikrer, at tilbudspligten dækker denne situation.

<sup>5</sup> Lejelovskommissionens betænkning 1997 nr. 1331, s. 306.

<sup>6</sup> Lejelovskommissionens betænkning 1997 nr. 1331, s. 64.

<sup>7</sup> Lejelovskommissionens betænkning 1997 nr. 1331, s. 308.

<sup>8</sup> Jf. bemærkningerne til III. Forslag til lov om leje nr. 33 og 36 i LBF 1979-05-15 nr. 138M (Karnov).

<sup>9</sup> Se mere om rettighedens tinglige beskyttelse i afsnit 2.5.1.

<sup>10</sup> Jf. bemærkningerne til § 1, nr. 4 i LFF 1991-05-16 nr. 205 (Karnov).

<sup>11</sup> Jf. bemærkningerne til nr. 7 i LFF 1986-02-12 nr. 182 (Karnov).

Selvom den præcise baggrund for tilbudspligtens opståen ikke forekommer klar, kan det dog med sikkerhed konkluderes, at reglerne udelukkende er til fordel for lejerne og dermed til ulempe for udlejer. Grundpillen for omgåelse og udnyttelse af reglerne er støbt.

### 2.3: Meningen med tilbudspligtsreglerne?

Det er naturligtvis muligt for lejere at byde på den udlejningsejendom, som udgør deres hjem, når udlejer udbyder ejendommen. Ligeledes kan lejerne kontakte udlejer med et uopfordret købstilbud. Disse modeller er drevet af, at lejerne selv tager initiativ til at få igangsat en overtagelsesproces. Tilbudspligten giver lejerne en håndsrekning, da initiativet nu udspringer direkte af lejeloven, idet muligheden for at overtage ejendommen på andelsbasis *skal* fremlægges for lejerne, inden ejendommen overdrages (endeligt) til tredjemand. Yderligere skal tilbuddet til lejerne lyde på samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som udlejer kan opnå ved salg til anden side<sup>12</sup>. Tilbudspligten medfører således, at lejerne gives en fortrinsstilling, og herved opstår ikke den konkurrence mellem lejerne og tredjemand, som ellers er kendetegnede for den frie handel. Formålet med tilbudspligten er således at give lejerne en overtagelsesmulighed, hvor lejerne mødes med et tilbud på markedsmæssige vilkår.

### 2.4: Den betingede aftale mellem udlejer og tredjemand

Når en overdragelsesaftale indgået mellem udlejer og tredjemand aktualiserer tilbudspligten, da skal lejerne tilbydes ejendommen. Aftalens opfyldelse er derfor nødvendigvis betinget af, at lejerne ikke accepterer tilbuddet. Betingelsen udspringer direkte af loven, og betegnes som en legal betingelse (*condictio juris*)<sup>13</sup>. Tilmed er betingelsen af den art, hvis indtræden hverken udlejer eller tredjemand er herre over. Irritationsfaktoren er ikke til at overse i de tilfælde, hvor parterne efter aftaleforhandlinger, juridisk bistand og undersøgelser af ejendom må konstatere, at handlen ikke kan gennemføres, fordi lejerne accepterer tilbuddet. Dette er et stærkt argument i kampen for afskaffelse af tilbudspligten<sup>14</sup>.

### 2.5: Er tilbudspligten reelt udtryk for en forkøbsret?

Indehaveren af en forkøbsret har krav på forud for andre at indgå aftale om køb af en bestemt ejendom på de samme vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Forudsætningen for kravets opståen er, at ejeren har besluttet sig for at sælge ejendommen. Forkøbsretten adskiller sig fra en køberet, som giver indehaveren ret til at købe en bestemt ejendom, når dette ønskes af den berettigede<sup>15</sup>.

Som følge af forkøbsrettens indhold må ejeren fremsende et overtagelsestilbud til den forkøbsberettigede, førend et svar kan kræves på, om den *aktuelle* forkøbsret ønskes udnyttet eller ej<sup>16</sup>.

---

<sup>12</sup> Se mere herom i afsnit 2.9.

<sup>13</sup> Ussing: Aftaler, s. 455.

<sup>14</sup> Udsen: Afskaf tilbudspligten (Huset).

<sup>15</sup> Illum: Dansk Tingsret, s. 316f.

<sup>16</sup> TBB 2000.457 af Bang-Pedersen, afsnit 2.3.

Tilbudsplichtsreglerne tillægger ikke lejerne en køberet, men derimod reelt en forkøbsret på de i loven indeholdte vilkår<sup>17</sup>.

Det er dog den væsentlige detalje, at tilbudsplichtsreglerne siden 1986, hvor tilbudsplichten udstraktes til at omfatte visse overdragelser af aktier/anparter i ejendomsselskaber, jf. LL § 102, stk. 1, 2. pkt., i disse situationer tillægger lejerne en ret, som ikke matcher definitionen på en forkøbsret. I U 1993.868 H udtalte Højesteret, at LL § 102, stk. 1, 2. pkt., er udtryk for en egentlig tilbudsplicht og ikke blot en forkøbsret.

Ved et nærmere syn på bestemmelsen forekommer det klart, at udlejers byrde er væsentlig anerledes, når tilbudsplichten udløses ved en aktie- eller anpartsoverdragelse end ved en traditionel ejendomsoverdragelse. Ved en kapitalandelsoverdragelse skal lejerne tilbydes selve ejendommen, mens handlen, som udløser tilbudsplichten, omhandler noget andet, nemlig overdragelse af aktier/anparter i ejendomsselskabet. Jesper Bøge Pedersen antager i TBB 2006.167, at det må være dette faktum, som Højesteret hentyder til, når byrden betegnes som en egentlig tilbudsplicht. Desuden påpeger Jesper Bøge Pedersen, at højesterets udtalelse må forstås således, at denne byrde udtrykker et væsentligere indgreb i de sædvanlige ejerbeføjelser end en almindelig forkøbsret<sup>18</sup>.

Det er mit synspunkt, at Højesterets udtalelse ikke udelukkende skal begrundes på det faktum, at handlen med tredjemand og tilbuddet til lejerne ikke angår det samme aktiv. Jeg mener, at et bærende element for udtalelse må være, at tilbudsplichten skal opfyldes af ejeren af ejendommen (ejendomsselskabet), skønt ejeren ikke nødvendigvis er part i, men derimod genstand for, den handel, som har udløst tilbudsplichten. Derfor er byrden i denne sammenhæng en egentlig tilbudsplicht og ikke blot en forkøbsret.

### **2.5.1: Rettighedens tinglige beskyttelse**

På trods af uklarheden omkring den præcise betegnelse herfor, er der ingen tvivl om, at lejerne som følge af deres lejeaftaler og i kraft af tilbudsplichtsreglerne har en rettighed ("forkøbsret") over ejendommen. Lejerrettigheder hviler på ejendommen som ejendomsbyrder, hvilket indebærer, at de automatisk overgår som personlige forpligtigelser på den til enhver tid værende ejer af ejendom, såfremt de ikke bliver ekstingveret af den nye ejer<sup>19</sup>. Den nye ejer overtager altså den tidligere ejers forpligtigelser (og rettigheder), uden et samtykke fra lejerne er fornødent. Samtidig frigøres den tidligere ejer som udgangspunkt for sine forpligtigelser over for lejerne (dette gælder også krav opstået før ejerskiftet) fra det tidspunkt, hvor den nye ejer overtager ejendommen (hvis tidspunktet for aftalens indgåelse undtagelsesvis ligger efter overtagelsesdagen, da må dette tidspunkt være bestemmende<sup>20</sup>). En undtagelse til den tidligere ejers frigørelse er, når den tidligere ejer har optrådt ansvarspådragende<sup>21</sup>.

I medfør af TL (tinglysningsloven) § 1, stk. 1, skal rettigheder over fast ejendom tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Af TL § 1, stk. 2, følger det, at en tinglyst rettighed kan ekstingvere en utinglyst ret. For aftaleerhververe kræves desuden som betingelse for ekstinktion god tro efter TL § 5.

<sup>17</sup> Kallehauge, Blom og Ehlers: Kommentar til lejelovene I, 1976, s. 226.

<sup>18</sup> TBB 2006.167 af Pedersen, afsnit 1.4.

<sup>19</sup> Jespersen: Lejeret 1, s. 88.

<sup>20</sup> Grubbe og Edlund: Boliglejeret, s. 460 (note 4).

<sup>21</sup> Grubbe og Edlund: Boliglejeret, s. 459f.



En undtagelse til dette almindelige tinglysningskrav findes i LL § 7, stk. 1, 1. pkt. Heraf følger, at lejernes rettigheder efter lejeloven er gyldige mod enhver uden tinglysning. Som følge heraf skal *enhver* erhverver af ejendommen respektere de rettigheder, som er tillagt lejerne gennem lejeloven<sup>22</sup>. Lejerne behøver altså ikke iagttage nogen sikringsakt for at opnå tinglig beskyttelse af ”forkøbsretten”, da denne beskyttelse ydes direkte gennem lejeloven. ”Forkøbsretten” kan altså ikke gøres til genstand for ekstinktion.

Hertil følger det af prioritetsreglen i LL § 101, stk. 1, at ”forkøbsretten” går forud for alle andre rettigheder over ejendommen med undtagelse af forkøbs- og købsrettigheder, som er tinglyst før 3. maj 1979.

## 2.6: Omfattede ejendomme

Som nævnt gælder tilbudspligten ikke for enhver udlejningsejendom. Reglerne finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder, jf. LL § 100, stk. 2, 1. pkt., samt på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder, jf. LL § 100, stk. 2, 2. pkt.

Antallet af beboelseslejligheder fastlægges på baggrund af antallet af lejligheder i ejendommen og altså *ikke* på baggrund af antallet af aktuelle lejekontrakter. En ejendom kan derfor være underlagt tilbudspligten, selvom lejligheder står tomme eller udlejer selv bor i ejendommen<sup>23</sup>.

Ved en beboelseslejlighed forstås en eller flere beboelseslokaliteter med dertilhørende selvstændigt køkken, normalt med indlagt vand og afløb. Modstykket hertil er et enkeltværelse, som kan defineres som en beboelseslokalitet uden selvstændigt køkken<sup>24</sup>. Enkeltværelser skal derfor næppe medregnes i antallet af beboelseslejligheder i ejendommen. Samtidig skal de formentlig ikke betragtes som værende anvendt til andet end beboelse, hvorfor de ikke udelukker anvendelsen af LL § 100, stk. 2, 1. pkt. Sammenfattet skal enkeltværelser holdes helt ude af regnestykket, når det fastslås, om en ejendom omfattes af tilbudspligten<sup>25</sup>.

Tilbudspligten gælder (såfremt ovenstående betingelser i øvrigt er opfyldte) for ejendomme, som efter overdragelsen ikke længere omfattes af lov om leje af almene boliger, jf. LL § 100, stk. 4. Modsætningsvis følger, at tilbudspligten ikke gælder for ejendomme, som efter en overdragelse forbliver omfattet af loven.

Endnu en undtagelse findes i LL § 1, stk. 4, hvoraf det følger, at tilbudspligtsreglerne ikke er gældende for ejendomme med ustøttede private plejeboliger.

Tilbudspligten skal endvidere ikke iagttages for ejendomme, som inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab, jf. ABL (andelsboligforeningsloven) § 2, stk. 2, 4. pkt.

Ligeledes fulgte det af lov om fremme af privat udlejningsbyggeri § 3, at ejendomme, som har modtaget tilskud efter loven, ikke omfattes af tilbudspligtsreglerne i de første 20 år efter

---

<sup>22</sup> Karnov Lejelov (2015), note 71 og 73 til § 7.

<sup>23</sup> Karnov Lejelov (2015) note 746 til § 100.

<sup>24</sup> Jespersen: Lejeret 1, s. 31f.

<sup>25</sup> Jonasson m.fl.: Administration af boliglejemaal, s. 1151, samt TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 2.

ibrugtagelsen. Selvom loven blev ophævet i 2006, har den stadigvæk relevans for de ejendomme, som modtog tilskud<sup>26</sup>.

Tilbudspigten gælder heller ikke for ejendomme, som er opdelt i ejerlejligheder, jf. LL § 100, stk. 3, 1. pkt., og tilbudspigten bortfalder, når ejendommen ejerlejlighedsopdeles, jf. LL § 101, stk. 2. En ejerlejlighedsopdeling forudsætter, at udstykning ikke er muligt, jf. ELL (ejerlejlighedsloven) § 3, samt at bygningen opfylder visse kriterier, jf. ELL § 10. En ejerlejlighedsopdeling er derfor ofte ikke en mulighed<sup>27</sup>. I LL § 100, stk. 3, 2. pkt., findes en særlig undtagelse til hovedreglen om tilbudspigtens bortfald ved ejerlejlighedsopdeling. Bestemmelsen indførtes ved lov nr. 488 af 9. juni 2004, da selvsamme lov indførte muligheden for under visse omstændigheder at opdele en eksisterende udlejningsejendom i ejerlejligheder i forbindelse med indretning af nye beboelseslejligheder i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en nypåbygget etage, jf. ELL § 10, stk. 2, 1 og 2. pkt. Efter en sådan ejerlejlighedsopdeling udgør den oprindelige udlejningsejendom én ejerlejlighed, jf. ELL § 10, stk. 2, 3. pkt. Det følger af LL § 100, stk. 3, 2. pkt., at tilbudspigten opretholdes for den oprindelige udlejningsejendom, uanset at den nu udgør en ejerlejlighed.

### 2.6.1: Ejendomsbegrebet

Tilbudspigtsreglernes ejendomsbegreb synes umiddelbart at følge det almindelige ejendomsbegreb i dansk ret, nemlig udstykningslovens og dermed tinglysningslovens. Det kan illustreres med dommen U 1992.357 Ø, hvor bygningen ”Holckehus” blev anset for værende 5 ejendomme på trods af samme ejer og fælles drift. Ejendomskomplekset var opført på 5 matrikelnumre. I sagen fokuseredes på den matrikulære afgrænsning, hvilket er i overensstemmelse med det almindelige ejendomsbegreb.

Før revisionen af lejelovgivningens i 1979 var der tvivl om fortolkningen af ejendomsbegrebet, jf. bl.a. U 1979.27 H og U 1983.23 H, som afgjorde hvorledes ejendomsbegrebet skulle forstås i tilknytning til de dagældende bestemmelser om tilbudspigt i ejerlejlighedsloven. Tvivlen gik på, hvorvidt en samlet bebyggelse bestående af flere ejendomme kunne anses som værende én ejendom, når ejendommene uanset individuelle matrikelnumre var underlagt en form for driftsfælleskab eller lignende, og hvor ejeren var den samme<sup>28</sup>. I 1979 indsattes præciserende særregler i lejeloven, som fastslår, hvornår det almindelige ejendomsbegreb ikke er gældende. Et sådant udvidende ejendomsbegreb findes f.eks. i LL § 64, stk. 7, om beboerrepræsentation.

Herefter må det kunne konkluderes, at hvor lovgiver ikke direkte har bestemt andet ved indsættelse af særregler, må det almindelige ejendomsbegreb finde anvendelse inden for lejelovgivningens. Ganske nærliggende er konklusionen i sammenhæng med tilbudspigtsreglerne, da et udvidende ejendomsbegreb vil tilføre regelsættet (endnu flere) problemer. Det kan illustreres ved et eksempel:

---

<sup>26</sup> Jonasson m.fl.: Administration af boligejemål, s. 1164.

<sup>27</sup> TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 2.

<sup>28</sup> Jespersen: Lovgivningens fast ejendomsbegreb med særlig henblik på lejeforhold, s. 732.

Såfremt flere ejendomme på individuelle matrikler anses som værende én ejendom og derfor tilbydes samlet til lejerne, da vil retsforfølgning mod enkelte ejendomme med tvangsauktion<sup>29</sup> til følge udhule tilbuddet til lejerne<sup>30</sup>.

Desuden vil der kunne opstå et udstykningslignende problem, såfremt udlejer kun ønsker at sælge en enkelt ejendom ud af de mange, som tilsammen udgør én ejendom under det udvidede ejendomsbegreb. Dette problem behandles nedenfor i afsnittet om matrikulære ændringer.

Ordet ”ejendom” i tilbudspligtsreglerne skal følgelig forstås i overensstemmelse med det almindelige ejendomsbegreb i dansk ret, hvilket kan opsummeres som værende: 1) et matrikelnummer, 2) samnoterede matrikelnumre, 3) en bygning på lejet grund, 4) eller en ejerlejlighed. Dette almindelige ejendomsbegreb er fastslået med syvtommersøm andetsteds i lejelovgivningen, nemlig i EHL (erhvervslejeloven) § 3.

### 2.6.2: Afgrænsning af de tilbudspligtige ejendomme

LL § 100 stk. 2, 1. pkt., lægger med ordene ”udelukkende anvendes til beboelse” op til en strikt ordlydsfortolkning. Dette må have in mente ved fastlæggelsen af hvilke ejendomme, som omfattes af tilbudspligten efter dette punktum, og derfor kan nøjes med at indeholde 6 beboelseslejligheder.

I U 1983.830 Ø var ejendommen ikke omfattet af tilbudspligten, da ejendommen udover fire rene beboelseslejemål indeholdt to blandede lejemål, som benyttedes dels til beboelse dels til henholdsvis lægekonsultation og hjemmekontor.

Ved blandede lejemål forstås netop leje af en beboelseslejlighed samt leje af lokalitet(er) til andet end beboelse ved samme kontraktforhold<sup>31</sup>.

Dissensen i Østre Landsret tillagde formålet bag udvidelsen af tilbudspligten i 1979 betydelig vægt (udvidelsen medførte som nævnt, at ejendomme med helt ned til 6 beboelseslejligheder omfattes af reglerne). Formålet var at fremme lejernes overtagelse af udlejningsejendomme på andelsbasis<sup>32</sup>, og den dissentierende dommer argumenterede på dette grundlag for, at en ejendom uden rene erhvervslejemål udgør en ren beboelsesejendom. Den gældende retstilstand tillader ikke denne udvidende fortolkning.

Afgøres tilbudspligten efter LL § 100, stk. 2, 2. pkt., hvorefter betingelsen er mindst 13 beboelseslejligheder, da medregnes blandede lejemål naturligvis, jf. LL § 3<sup>33</sup>.

I tilfælde af at en beboelseslejlighed er udlejet alene med henblik på videreudlejning til beboelse, forhindrer denne lejekontrakt formodentlig ikke, at ejendommen kan omfattes LL § 100, stk. 2, 1. pkt., såfremt betingelserne i øvrigt er opfyldte. I modsat fald ville ejeren af en mindre ejendom let kunne undgå tilbudspligten ved at udleje en beboelseslejlighed til en ”permanent fremlejeger”<sup>34</sup>. Antagelsen må gælde, skønt lejeren aldrig selv bebor lejligheden, og retspraksis derfor tidligere tilsagde, at disse lejemål udgjorde erhvervslejemål omfattet af erhvervslejeloven. Se hertil TBB 2002.292 Ø. Ved lov nr. 632 af 11 juni 2010 ændredes LL § 1,

<sup>29</sup> En tvangsauktion udløser ikke i sig selv tilbudspligten, se herom i afsnit 2.8.2.

<sup>30</sup> Jespersen: Lovgivningens fast ejendoms-begreb med særlig henblik på lejeforhold, s. 739.

<sup>31</sup> Jespersen: Lejeret 1, s. 34.

<sup>32</sup> Jf. bemærkningerne til III. Forslag til lov om leje nr. 32 i LBF 1979-05-15 nr. 138M (Karnov).

<sup>33</sup> Karnov Lejelov (2015) note 747 til § 100.

<sup>34</sup> Jonasson m.fl.: Administration af boliglejemål, s. 1150.

hvorefter denne slags lejekontrakter, som indgås efter ændringens ikrafttrædelse den 13. juni 2010 (jf. ændringslovens § 3, stk. 2), nu omfattes af lejeloven, jf. ordet ”uanset” i LL § 1, stk. 1. Herved bestyrkes den netop nævnte antagelse yderligere.

Udleje af et lokale til hobby eller lagerformål ved en selvstændig lejekontrakt bevirker, at ejendommen ikke kan omfattes af tilbudspligten efter LL § 100, stk. 2, 1. pkt., fordi ejendommen i så fald ikke er en ren beboelsesejendom, jf. GD 1990/17 B. Ejendommen skal således opfylde betingelsen om mindst 13 beboelseslejligheder efter LL § 100, stk. 2, 2. pkt., før end tilbudspligten er gældende. Samme resultat anførte Østre Landsret i GD 2004/07 Ø, hvor to kælderlokaler var udlejet til lagerformål. Ejendommen indeholdte 12 beboelseslejligheder. Her gjaldt ingen tilbudspligt.

Ligeledes vil udlejning af ejendommens garager til lejerne formentlig have denne virkning, selvom garagen og beboelseslejligheden er udlejet ved samme lejekontrakt<sup>35</sup>. På trods af det ”blot” er en garage, må lejemålet karakteriseres som et blandet lejemål<sup>36</sup>. Kun sædvanlige accessorier til beboelse, såsom kælder og loftsrum, ændrer ikke på lejeforholdets karakter<sup>37</sup>.

Det er uafklaret, om uudlejede lokaliteter (til andet end beboelse) undertiden skal tillægges betydning ved afgrænsningen af de tilbudspligtige ejendomme. Problemstillingen berørtes i TBB 2008.595 V, hvor en ejendom med 8-9 beboelseslejemål og én uudlejet garage skulle tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis efter LL § 100, stk. 2, 1. pkt. Vestre Landsret udtalte, at bestemmelsen må forstås som indeholdende et krav om en aktuel brug af ejendommen til andet end beboelse. Landsretten henviste til bestemmelsens forarbejder, særligt udvikelsen i 1979 (der som omtalt vedtoges som led i bestræbelserne på at fremme lejernes overtagelse af udlejningsejendomme). Vestre Landsret anlagde herved en ordlydsfortolkning støttet på bestemmelsens forarbejder. Dog tillagdes det også vægt, at den uudlejede garage aldrig før havde været udlejet. Dommen ville derfor muligvis have fået det modsatte udfald, hvis garagen havde været udlejet tidligere og nu (tilfældigvis) henstod uudlejet. Baseret på en strikt ordlydsfortolkning er det min overbevisning, at det udslagsgivende element må være den aktuelle brug, og resultatet ville følgelig være blevet det samme.

Umiddelbart kan ejeren af en ejendom, som indeholder 6 til 12 beboelseslejligheder (alle udlejet som rene beboelseslejemål) og én uudlejet garage, slippe uden om tilbudspligten ved at udleje garagen til den kommende ejer, forinden ejendomsoverdragelsesaftalen indgås. Denne disposition kan dog efter omstændighederne formentlig tilsidesættes af domstolene ud fra omgængelsesbetragtninger.

## 2.7: Matrikulære ændringer

Tilbudspligten kan ikke omgås ved at udføre matrikulære forandringer, jf. LL § 100, stk. 5. Udstykningstilfældene giver anledning til nogle overvejelser. Udlejer skal tilbyde lejerne at overtage ejendommen(e) på andelsbasis, selvom udlejer har udstykket den tilbudspligtige oprindelige ejendom i flere nye ejendomme, som ikke i sig selv opfylder betingelserne for at være underlagt tilbudspligten, jf. LL § 100, stk. 2.

---

<sup>35</sup> Karnov Lejelov (2015) note 746 til § 100.

<sup>36</sup> Jespersen: Lejeret 1, s. 34.

<sup>37</sup> Jespersen: Lejeret 1, s. 32.

Østre Landsret fastslog dette i TBB 2011.35 Ø. Sagen omhandlede en udlejningsejendom, som i flere omgange skulle have været tilbudt lejerne bl.a. pga. overdragelse af anparter i det selskab, som ejede ejendommen. Ejendommen udstykkedes herefter i to selvstændige ejendomme, som ikke hver især opfyldte betingelserne i LL § 100, stk. 2. Den ene ejendom indeholdte 10 boliglejemål og 7 erhvervslejemål, mens den anden indeholdte 5 boliglejemål ("boliglejemål" må på baggrund af argumentationen og påstandene i dommen rettelig forstås som "beboelseslejligheder"). De særskilte ejendomme overdragedes med få måneders mellemrum til to købere, uden lejerne fik tilbudt ejendommene. Landsretten fandt (naturligvis), at dette var i strid med reglerne om tilbudspligten.

Problemerne udfoldes ved en nærmere undersøgelse af tilbudspligtens opretholdelse.

Hvis alle de nye ejendomme enkeltvis er omfattet af tilbudspligten, opstår umiddelbart intet problem. Her kan udlejer ikke anklages for at ville omgå tilbudspligten. I disse tilfælde kan tilbudspligten formentlig opfyldes ved at fremsætte tilbud over for de lejere, som bor i den ejendom, der ønskes overdraget. De resterende lejere i den oprindelige ejendom tilbydes ligeledes en overtagelse på andelsbasis, når "deres" ejendom engang overdrages.

Tvivlsspørgsmålene vanskeliggøres, når mindst én af de nye ejendomme ikke er omfattet af tilbudspligten, f.eks. en ny ejendom med kun 5 beboelseslejligheder. Her sikrer LL § 100, stk. 5, at lejerne i ejendommen, som ikke omfattes af tilbudspligten, ikke bliver " snydt", eftersom tilbudspligten ikke bortfalder ved udstykningen. Bestemmelsens ordlyd og motiver anviser dog ikke, hvorledes tilbudspligten rent praktisk opretholdes. Hvilke lejere skal have tilbud, når en ejendom ønskes overdraget? Og hvilke ejendomme skal de egentlig tilbydes? Problemstillingerne belyses enklest ved hjælp af et tænkt eksempel:

En ren beboelsesejendom, som indeholder 11 beboelseslejligheder, udstykkes i to ejendomme med henholdsvis 5 (E1) og 6 (E2) beboelseslejligheder.

Hvis udlejer ønsker at overdrage E2, virker det oplagt, at lejerne i E2 skal tilbydes at overtage E2, da betingelserne i LL § 100, stk. 2, 1. pkt., er opfyldte for denne ejendom. En efterfølgende overdragelse af E1 udløser tilbudspligt over for lejerne i E1, da tilbudspligten opretholdes som følge af værnbestemmelsen i LL § 100, stk. 5, selvom E1 kun indeholder 5 beboelseslejligheder. Løsningen er ikke gnidningsfri, fordi tilbudspligten ikke skal tinglyses på ejendommen. Denne tinglysningsfritagelse begrundes som tidligere nævnt med, at tilbudspligten er gjort generel for visse ejendomme. Derfor bør det være muligt ud fra objektive kriterier at afgøre, om en ejendom er underlagt tilbudspligten eller ej. Efter udstykning kan en ejendom uden at møde de objektive kriterier i LL § 100, stk. 2, alligevel være omfattet af tilbudspligten. En "usynlig" tilbudspligt er selvsagt et problem for tredjemand, som potentielt kan tvinges til at tilbyde ejendommen til lejerne, hvis udlejer ikke har opfyldt sin tilbudspligt<sup>38</sup>. Jeg mener ikke, at løsningen er den rette, da "skjulte tilbudspligter" stiller erhververe af udlejningsejendomme i en aldeles urimelig situation, hvor de aldrig kan vide sig sikker på deres retsstilling.

En alternativ løsning, som støttes flere steder i litteraturen<sup>39</sup>, er at tvinge udlejer til at tilbyde samtlige lejere i E1 og E2 at overtage begge ejendomme, skønt udlejer kun ønsker at overdrage den ene ejendom til tredjemand. At én ejendom ikke kan overdrages uden risiko for, at en anden ejendom "tvangsmæssigt" erhverves af lejerne, det er utvivlsomt en væsentlig ind-

---

<sup>38</sup> Se herom i afsnit 3.4.3.

<sup>39</sup> Jonasson m.fl.: Administration af boliglejemål, s. 1155, samt TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 2.

skrænkning af udlejers rådighed over sine ejendomme. Problemstillingen er sammenlignelig med et problem, som ville opstå, hvis tilbudspligtsreglerne fulgte et udvidende ejendomsbegreb. Et udvidende ejendomsbegreb, som medfører, at flere ejendomme skal anses som værende én samlet ejendom, ville bevirke, at udlejer ved overdragelse af én ejendom kunne risikere at skulle tilbyde flere ejendomme til lejerne. Ifølge Halfdan Krag Jespersen synes det oplagt, at tilbudspligtsreglerne ikke kan indebære, at udlejer tvinges til mod sin vilje at overdrage sine ejendomme<sup>40</sup>. Samme standpunkt kan gøres gældende i udstykningstilfældene. Det harmonerer desuden ikke med selve tilbudspligten, at en ejendom skal tilbydes lejerne, når en overdragelse heraf til anden side ikke er aktuel.

Denne alternative løsning kompliceres yderligere, hvis lejerne ikke accepterer tilbuddet, så ejendommene efterfølgende får forskellige ejere, U1 og U2. Situationen kan anskues således, at tilbudspligten nu er udslettet for ”den oprindelige udstykkede ejendom”. Efterfølgende overdragelser af ejendommene bevirker herved ikke, at samtlige lejere igen skal have tilbudt begge ejendomme. Denne løsning synes samlet mest hensigtsmæssig, og forekommer heller ikke ubillig over for lejerne, eftersom de allerede én gang har modtaget et tilbud.

Hvis det derimod stædigt fastholdes, at tilbudspligten opretholdes, hvilket synes bedst overensstemmende med LL § 100, stk. 5, da må U1 finde sig i at skulle tilbyde sin ejendom til samtlige lejere i tilfælde af, at U2 ønsker at overdrage sin ejendom og omvendt. Det er min opfattelse, at LL § 100, stk. 5, ikke kan medføre en så markant indskrænkning af ejerens sædvanlige ejerbeføjelser.

Sammenfattet må reglens mulige konsekvenser betegnes som ganske uoverskuelige. Reglen efterlader en række vægtige tvivlsspørgsmål, som må afvente forelæggelse for domstolene.

## 2.8: Tilbudspligtens indtræden

Såfremt tilbudspligten gælder for ejendommen, følger det af LL § 102, stk. 1, 1. pkt., at tilbudspligten aktualiseres, når en betinget aftale om overdragelse af ejendommen eller en del heraf ved salg, gave, fusion eller mageskifte indgås mellem udlejer og tredjemand. Hvis ejendommen ejes af et ejendomsselskab, vil en aftale om overdragelse af aktier/anpartar i ejendomsselskabet, hvorved erhververen opnår stemmemajoritet, ligeledes udløse tilbudspligten, jf. LL § 102, stk. 1, 2. pkt.

I medfør af LL § 102, stk. 2, udløser visse ejendomsovergange ikke tilbudspligten, skønt forholdet ofte ligeledes kan subsumeres under stk. 1. Dette gælder:

- a) Når erhververen er staten, en kommune eller et godkendt saneringsselskab.
- b) Når 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.
- c) Når erhververen er en hidtidig medejer.
- d) Når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

Tilbudspligten udløses altså ved et (betinget) *ejerskifte*. Det betyder, at f.eks. pantsætning af ejendommen ikke udløser tilbudspligten. Såfremt et konkursbo overtager rådigheden over

---

<sup>40</sup> Jespersen: Lovgivningens fast ejendomsbegreb med særlig henblik på lejeforhold, s. 739.

ejendommen, vil tilbudspligten heller ikke indtræde, da konkurs ikke kan anses for et ejerskifte<sup>41</sup>. Det samme gælder, hvis ejendommen tages til brugeligt pant.

Det er usikkert, hvorvidt LL § 102, stk. 1, 1. pkt., udtømmende opregner de transaktionsformer, som kan udløse tilbudspligten. Tvivlen skyldes en principiel udtalelse fra Højesteret i U 1993.868 H. Højesteret fastslog:

*”Lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., er udtryk for en egentlig tilbudspligt og ikke blot en forkøbsret, og bestemmelsen indebærer således et væsentligt indgreb i de sædvanlige ejerbeføjelser. Bestemmelsens anvendelsesområde kan på denne baggrund ikke udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund”.*

Højesteret angiver herved, at (i hvert fald) LL § 102, stk. 1, 2. pkt., skal fortolkes indskrænkende, da der stilles krav om en klar hjemmel. Det er flere steder i teorien antaget, at denne principielle udtalelse er generelt gældende for alle tilbudspligtsreglerne med den følgende konsekvens, at reglerne ikke kan udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver er klare holdepunkter for<sup>42</sup>.

Udtalelsen har i nogle sammenhænge, f.eks. i U 2003.796 Ø, tjent som præjudikat for, at andre tilbudspligtsregler ligeledes skal fortolkes med forsigtighed. I dommen fra Østre Landsret var spørgsmålet dog ikke, hvorvidt LL § 103, stk. 2, 2. pkt., skulle fortolkes indskrænkende, men derimod om bestemmelsen kunne finde direkte eller analog anvendelse i det foreliggende tilfælde. Spørgsmålet blev besvaret benægtende under henvisning til Højesterets bemærkning i U 1993.868 H.

Efter en umiddelbar betragtning kan det udledes af U 2003.796 Ø, at tilbudspligtsreglerne ikke kan fortolkes udvidende eller analogiserende til skade for ejeren pga. reglerens indgribende karakter i ejerens sædvanlige ejerbeføjelser. Dommen arbejder ikke med en fast grænse mellem den udvidende fortolkning og den analogiserende fortolkning, og grænsen er næppe skarp. Det er dog min opfattelse, at dommen vedrører et forhold (et salg), som udelukkende via en analogifortolkning kan subsumeres under LL § 103, stk. 2, 2. pkt., da forholdet utvivlsomt falder under det foranstående punktum (LL § 103, stk. 2, 1. pkt.)<sup>43</sup>. Af denne grund kan dommen næppe ikke tages til indtægt for, at tilbudspligtsreglerne aldrig kan fortolkes *udvidende* til skade for ejeren.

I RR.7.2014.60 påpeger Anders Hermansen og Maj Blach, at en udvidende fortolkning vil være nødvendig, såfremt tilbudspligten skal indtræde i forbindelse med en ejendomsoverdragelse ved spaltning, fordi denne transaktionsform ikke er udtrykkeligt nævnt i LL § 102, stk. 1, 1. pkt. U 1993.868 H udelukker ifølge Anders Hermansen og Maj Blach muligheden for denne udvidende fortolkning<sup>44</sup>. Deres argumentation indebærer, at alle overdragelsesformer, som ikke eksplicit fremgår af LL § 102, stk. 1, 1. pkt., ikke udløser tilbudspligten. Tankegangen medfører naturligvis, at bestemmelsen udtrykker en udtømmende liste. Argumentation er afhængig af, at Højesterets udtalelse i U 1993.868 H anses for generel og dermed forhindrer enhver fortolkning af tilbudspligtsreglerne, som ikke på baggrund af ordlyden og motiverne *med sikkerhed* kan lægges til grund.

---

<sup>41</sup> U 1996B.7 af Bang-Pedersen, afsnit 3.

<sup>42</sup> Jespersen: Lovgivningens fast ejendoms-begreb med særlig henblik på lejeforhold, s. 739, RR.7.2014.60 af Hermansen og Blach, afsnit 5.2.1, samt TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 4.

<sup>43</sup> Se nærmere om bestemmelserne og U 2003.796 Ø i afsnit 2.9.3.

<sup>44</sup> RR.7.2014.60 af Hermansen og Blach, afsnit 5.3.1.

Det er sandt, at ejendomsoverdragelse ved spaltning ikke med sikkerhed omfattes af bestemmelsens ordlyd (som positivt opregner nogle overdragelsesformer), men det udelukker ikke et kig på motiverne.

I forarbejderne til LL § 102 fremgår det, at *”den foreslåede bestemmelse svarer til § 57b, stk. 6”*<sup>45</sup>. Af § 57b, stk. 6, (i 1975-loven) fremgik det, at enhver overdragelse af ejendommen udløste tilbudspligten. Bemærkningen om, at LL § 102 svarer til § 57b, stk. 6, peger på, at realitetsændringer ikke har været tilsigtede. LL § 102 synes derfor ligeledes at omfatte enhver ejendomsoverdragelse. Dette støttes desuden af en lovforslagsbemærkning i forbindelse med, at ordet ”fusion” indsattes i bestemmelsen ved lov nr. 170 af 28. marts 1982. Heraf følger, at indsættelsen ikke ændrer den eksisterende retstilstand, da overdragelse ved *”fusion [...] også efter lejelovens nuværende formulering [må] betragtes som en overdragelse, der udløser tilbudspligt”*<sup>46</sup>. Lovmotiverne åbner altså op for den mulighed, at tilbudspligten indtræder ved andre end de opregnede transaktionsformer.

Af overstående kan udledes, at dersom Højesterets udtalelse i U 1993.868 H anses for generel, da vil ejendomsoverdragelse ved f.eks. spaltning eller virksomhedsomdannelse ikke udløse tilbudspligten. Det skyldes manglende tilstrækkeligt klare holdepunkter i ordlyden for lade LL § 102, stk. 1, 1. pkt., omfatte sådanne overdragelser.

Imidlertid er det min opfattelse, at Jesper Bøge Pedersen i TBB 2006.167 har ret, når han om U 1993.868 H skriver, at *”dommen kan næppe uden videre anvendes som præjudikat for, at samtlige tilbudspligtsregler skal fortolkes indskrænkende, idet højesteret netop lægger vægt på, at § 102, stk. 1, 2. pkt., er udtryk for en tilbudspligt og ikke blot en forkøbsret”*<sup>47</sup>.

Højesteretsdommen omhandler et forhold, hvor udlejers byrde er anderledes og større end ellers ved opfyldelse af tilbudspligten<sup>48</sup>, og det kan meget vel være baggrunden for Højesterets udtalelse. Uden at udelukke, at tilbudspligtsreglerne skal fortolkes med forsigtighed (f.eks. udelade analogiserende fortolkninger, jf. U 2003.796 Ø) af hensyn til udlejer, mener jeg, at LL § 102, stk. 1, 1. pkt., ikke nødvendigvis udtrykker en udtømmende liste, fordi jeg finder det vidtgående at opfatte Højesterets udtalelse som generelt gældende for fortolkningen af tilbudspligtsreglernes rækkevide.

Det er min overbevisning, at bestemmelsen *kan* fortolkes udvidende ud fra en formålsfortolkning, hvilket medfører, at også andre end de opregnede overdragelsesformer kan udløse tilbudspligten. Nogle af disse transaktionsformer behandles i de følgende afsnit. § 102's formål fremgår af de ovenfor anførte forarbejder samt sammenhængen med LL § 100, stk. 1. Af LL § 100, stk. 1, fremgår det, at lejerne skal tilbydes ejendommen, inden ejendommen *overdrages* (endeligt) til anden side. Modsat ordlyden af LL § 102, stk. 1, 1. pkt., peger LL § 100, stk. 1's ordlyd altså på, at enhver overdragelse af ejendommen aktualiserer tilbudspligten.

Alternativt kan ”problemet” anskues således, at ejendomsoverdragelser ved f.eks. spaltning eller virksomhedsomdannelse anses for at være *salg* af ejendommene, hvor vederlaget (til dels) sker med aktier/anpartar frem for penge<sup>49</sup>. Tilbudspligten udløses, eftersom et ejendomssalg utvetydigt omfattes af LL § 102, stk. 1, 1. pkt. At anse overdragelserne som et salg virker dog inkonsekvent set i lyset af, at overdragelser ved fusion udtrykkeligt omfattes af LL

<sup>45</sup> Jf. bemærkningerne til § 102 i LFF 1979-01-31 nr. 141 (Karnov).

<sup>46</sup> FT 1981-1982, tillæg A, 1. samling, spalte 66.

<sup>47</sup> TBB 2006.167 af Pedersen, afsnit 1.4.

<sup>48</sup> Se herom i afsnit 2.5.

<sup>49</sup> TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 4.1 og 4.2.



§ 102, stk. 1, 1. pkt., side om side med overdragelser ved salg. Hvis overdragelser ved spaltning anses for værende salg af ejendommene, så må overdragelser ved fusion vel ligeledes betegnes som salg, og ordet ”fusion” burde derfor ikke være indsat i bestemmelsen. På dette grundlag fremstår denne alternative løsning ikke aldeles åbenlys.

### **2.8.1: ”En del” af ejendommen**

At tilbudspligten indtræder ved overdragelse af en del af ejendommen, kan i visse situationer forekomme ganske urimeligt over for udlejer og desuden være en så væsentlig indskrænkning i ejerens almindelige rådighed over ejendommen, at tilbudspligtsreglerne muligvis ikke kan bære dette. F.eks. vil en overførsel af et minimalt stykke ubebygget grund, jf. UL (udstykningsloven) § 7, nr. 1, ifølge LL § 102, stk. 1, 1. pkt., have den konsekvens, at hele ejendommen skal tilbydes lejerne. Det forekommer ikke korrekt.

”En del” skal nok hovedsageligt ses i sammenhæng med LL § 102, stk. 2, litra c, som fastslår, at tilbudspligten ikke udløses, når erhververen er en hidtidig medejer. Denne undtagelse til tilbudspligtens indtræden tager sigte på overdragelser af ideelle anparter af ejendomme, som ejes af flere i fælleskab<sup>50</sup>. En modsætnings slutning fører til, at tilbudspligten aktualiseres, når en ideel anpart overdrages til en udenforstående person. Det bekræftes i LL § 102, stk. 1, 1. pkt., med ordene ”en del”.

Dersom en udlejningsejendom ejes i sameje, og E1 vælger at sælge sin anpart til tredjemand, da må E2 affinde sig med, at hele ejendommen skal tilbydes lejerne. Ejere har muligvis sikret hinanden en forkøbsret, men lejernes ”forkøbsret” går ofte forud, jf. LL § 101, stk. 1.

### **2.8.2: Salg, herunder salg på tvangsauktion**

Ved et almindeligt salg af ejendommen udløses tilbudspligten, når en betinget købsaftale indgås mellem udlejer og tredjemand, jf. LL § 102, stk. 1, 1. pkt.

Hvis ejendommen sælges på tvangsauktion, indtræder tilbudspligten ikke<sup>51</sup>. Det tydeliggøres i forarbejderne til LL § 102. Heraf fremgår, at et salg på tvangsauktion ikke kan anses for værende en overdragelse, og derfor blev det fundet unødvendigt at angive i lovteksten, at en tvangsauktion over ejendommen ikke udløser tilbudspligten<sup>52</sup>. Erhvervelse på tvangsauktion er dog reelt en overdragelse<sup>53</sup>, og i mangel af de nævnte forarbejder kunne en udvidende fortolkning af LL § 102, stk. 1, 1. pkt., derfor føre til tilbudspligtens aktualisering. Uanset denne begrebsmæssige uorden er det indlysende, at hensigten har været at holde overgangen af ejendomsretten ved tvangsaktion uden for de tilbudspligtsudløsende dispositioner. Desuden kan dette næppe tages til indtægt for, at bestemmelsen også i andre sammenhænge ikke skal fortolkes ud fra det gængse overdragelsesbegreb, da der ikke ses andre antydninger til støtte herfor i bestemmelsens ordlyd eller motiver.

---

<sup>50</sup> Jf. bemærkningerne til nr. 16 i LFF 1982-11-10 nr. 54 (Karnov).

<sup>51</sup> Kallehauge og Blom: Kommentar til lejelovene I, 1980, s. 388.

<sup>52</sup> Jf. bemærkningerne til § 102 i LFF 1979-01-31 nr. 141 (Karnov).

<sup>53</sup> Karnov Lejelov (2015) note 752 til § 102, samt Gomard: Fogedret, s. 324.

### 2.8.3: Mageskifte

Hvis to ejere indgår en aftale om at bytte deres ejendomme, så skal tilbudspligten ligeledes iagttages, jf. LL § 102, stk. 1, 1. pkt. Et mageskifte kan have en praktisk begrundelse, som f.eks. at ejerne hver især ønsker deres udlejningsejendomme samlet i samme by eller inden for samme område. Ejerne har således næppe interesse i, at lejerne overtager en eller flere ejendomme, hvilket tilskynder til omgåelse af tilbudspligten.

### 2.8.4: Gave, arv og bodeling

Udlejer kan overdrage ejendommen ved gave enten helt (ren gave) eller delvist (blandet gave) uden vederlag. Herved udløses tilbudspligten, jf. LL § 102, stk. 1, 1. pkt. Da et skriftligt rent gaveløfte ikke kræver accept<sup>54</sup>, må tilbudspligten i disse tilfælde allerede indtræde, når gaveløftet er kommet til modtagerens kundskab. En gave defineres traditionelt som en ydelse, hvorved modtageren som udslag af gavmildhed tilføres en vederlagsfri fordel på giverens bekostning<sup>55</sup>. Definition indebærer helt naturligt, at gaven ofte vil være ydet til et familiemedlem, hvorfor tilbudspligten ofte ikke udløses, jf. LL § 102, stk. 2, litra b.

Ejendomserhvervelse ved arv udløser modsat gaver som hovedregel ingen tilbudspligt, jf. LL § 102, stk. 2, litra d. Dette er overensstemmende med, at arv generelt ikke kan betegnes som værende en overdragelse<sup>56</sup>. Hvis ejendommen er testamenteret til en juridisk person, da indtræder tilbudspligten dog alligevel, jf. LL § 102, stk. 2, litra d, sidste led.

En bodeling udtrykker ej heller en overdragelse, og aktualiserer ikke tilbudspligten<sup>57</sup>.

### 2.8.5: Virksomhedsomdannelse

Ved en virksomhedsomdannelse forstås, at ejeren/ejerne af en personligt ejet virksomhed omdanner denne til et kapitalselskab. Ejerskabet af udlejningsejendommen(e) overgår til et selskab, hvor hele aktie- eller anpartskapitalen ejes af den oprindelige ejer, som nu indirekte ejer ejendommen gennem selskabet<sup>58</sup>. Denne ejendomsoverdragelse er ikke eksplicit omfattet af ordlyden af LL § 102, stk. 1, 1. pkt.

Teknisk set gennemføres virksomhedsomdannelsen ved, at den personligt ejede virksomhed indskydes i et selskab. Indskuddet sidestilles skatteretligt med et salg og udløser dermed afståelsesbeskatning, såfremt virksomhedsomdannelsesloven ikke bringes i anvendelse<sup>59</sup>. Ejendommen overdrages altså til en ny ejer, og ifølge en udvidende fortolkning af LL § 102, stk. 1, 1. pkt., vil tilbudspligten indtræde.

For at smidiggøre selskabsdannelser blev den netop omtalte virksomhedsomdannelseslov indført<sup>60</sup>. Loven udtrykker et successionsprincip. Dersom ejeren vælger at anvende disse regler, kan omdannelsen ske skattefrit, jf. VOL § 4, stk. 1. Selskabet indtræder i den hidtidige ejers

<sup>54</sup> Ussing: Aftaler, s. 61.

<sup>55</sup> Ussing: Aftaler, s. 14 f.

<sup>56</sup> TBB 2000.457 af Bang-Pedersen, afsnit 2.1

<sup>57</sup> Karnov Lejelov (2015) note 752 til § 102, samt Kallehauge og Blom: Kommentar til lejelovene I, 1980, s. 387.

<sup>58</sup> Jonasson m.fl.: Administration af boligejemål, s. 1158.

<sup>59</sup> Pedersen m.fl.: Skatteretten 1, s. 469.

<sup>60</sup> Jf. Almindelige bemærkninger (nr. 5) i LFF 1982-12-08 nr. 80 (Karnov).

skattemæssige stilling, jf. VOL § 6. Ejeren undgår herved den belastning, som følger af en afståelsesbeskatning, og som kan udgøre en barriere for omdannelsen. Den skattemæssige succession ændrer dog ikke på det faktum, at ejendommen overdrages til en ny ejer, og tilbudspligten bør følgelig udløses.

Som et argument for, at virksomhedsomdannelser ikke udløser tilbudspligten, kan fremføres, at den oprindelige ejer stadigvæk efter omdannelsen indirekte ejer ejendommen, og derfor er den "egentlige ejer". Dertil kommer, at tilbudspligten ikke kan omgås ved en virksomhedsomdannelse efterfulgt af en overdragelse af alle kapitalandelene i selskabet, da en sådan kapitalandelsoverdragelse i sig selv udløser tilbudspligten, jf. LL § 102, stk. 1, 2. pkt. En aktualisering af tilbudspligten ved selve virksomhedsomdannelsen forekommer derfor unødvendig. Det kan desuden virke særdeles urimeligt, at en udlejer, som på grundlag af forretningsmæssige og strategiske overvejelser ønsker at omstrukturere sin virksomhed, risikere at "miste" sin ejendom pga. tilbudspligten.

Forsvaret af, at tilbudspligten ikke skal udløses ved en *skattefri* virksomhedsomdannelse, har yderligere støtte. Muligheden for den skattefri virksomhedsomdannelse er som nævnt indført for at lette adgangen til virksomhedsomdannelser, og uden ordningen vil mange virksomhedsomdannelser sandsynligvis være umulige at gennemføre pga. den likviditetsmæssige belastning, som en skattepligtig virksomhedsomdannelse medfører. Det synes at være en "lumsk fælde" at åbne op for omdannelsesmuligheden, samtidig med ejendomsovergangen ikke undtages tilbudspligten.

Spørgsmålet vedrørende tilbudspligtens indtræden ved en skattefri virksomhedsomdannelse blev berørt i U 2003.1624/1 Ø, hvor et nystiftet selskab skulle overtage 11 ejendomme fra stifteren ved en skattefri virksomhedsomdannelse. Af skødet fremgik, at lejelovens tilbudspligt ikke udløstes, eftersom ejendommene ikke overdragedes ved salg, gave, fusion eller mageskifte eller lignende efter LL § 102. Tinglysningssdommeren var ikke overbevist herom og afviste at tinglyse skødet. Under kæresagen konstaterede Østre Landsret, at der hersker en usikkerhed omkring, hvorvidt skattefri virksomhedsomdannelser kan udløse tilbudspligten. Det udtaltes, at spørgsmålet ikke kan afgøres som led i en tinglysningsekspedition, men må forelægges domstolene.

Østre Landsret afgjorde altså ikke spørgsmålet, men lod døren stå på klem for, at tilbudspligten ikke nødvendigvis udløses i forbindelse med en ejendomsoverdragelse ved en skattefri virksomhedsomdannelse.

Baseret på det vægtige faktum, at ejendommen overdrages til en ny ejer, mener jeg, at tilbudspligten udløses uden hensyntagen til, om virksomhedsomdannelsen er skattepligtig eller skattefri. Ved at fokusere på, at der sker en *overdragelse* af ejendommen, sikres en konsekvent retsanvendelse. Ejendomsovergangen ved fusion er behandlet i næste afsnit, og den netop skildrede situation adskiller sig ikke væsentligt fra en skattefri fusion ved absorption mellem to selskaber, som er 100% ejet af samme ejer. Fusionen udløser utvivlsomt tilbudspligten, og her skelnes ikke mellem en skattepligtig fusion og en skattefri fusion efter reglerne i fusionsskatteoven.

### **2.8.6: Fusion**

I medfør af LL § 102, stk. 1, 1. pkt., udløser en fusion tilbudspligten, såfremt tilbudspligtige ejendomme overdrages i forbindelse hermed. Ved fusion forstås en sammenslutning af to eller

flere selskaber til ét selskab. Fusionen foregår enten ved, at et selskab overdrager samtlige aktiver og passiver til et andet selskab (fusion ved absorption), eller ved at selskaberne sammensmeltes (fusion ved kombination)<sup>61</sup>.

Ved en fusion ved absorption udløses tilbudspligten naturligvis kun for ejendommene, som ikke forinden fusionen ejedes af det modtagende selskab, da kun disse ejendomme skifter ejer. Oprindelige ejendomme i det modtagende selskab skal dog (som udgangspunkt) tilbydes lejerne, hvis en ny aktionær/anpartshaver ved fusionen opnår stemmemajoriteten i dette selskab<sup>62</sup>. Situationen kan opstå, når kapitalandelshavere i det indskudte selskab vederlægges med kapitalandele i det modtagende selskab, hvilket er almindelig praksis<sup>63</sup>. Tilbudspligtens indtræden for det modtagende selskabs ejendomme udledes af LL § 102, stk. 1, 2. pkt. Situationen kan ligeledes opstå i forbindelse med en aktieombytning eller en grenspaltning<sup>64</sup>.

Af situationen udspringer en problemstilling, som for overblikkets skyld behandles her. Ifølge ordlyden af LL § 102, stk. 1, 2. pkt., udløses tilbudspligten ved en *overdragelse* af aktier/anparter. Som nævnt modtager kapitalandelshaverne i det indskydende selskab ofte kapitalandele i det modtagende selskab. Såfremt det modtagende selskab ikke besidder et fornødent antal egne aktier/anparter (som kan *overdrages*), da må kapitalandelene fremskaffes ved en kapitalforhøjelse<sup>65</sup>. At de nye aktionærer/anpartshavere (kapitalandelstegnere) modtager nyudstedte kapitalandele ved kapitalforhøjelsen, kan efter min opfattelse næppe betegnes som værende en *overdragelse* af aktierne/anparterne, fordi kapitalandelene ikke eksisterer i forvejen. Da ændringen i stemmefordelingen således ikke (udelukkende) skyldes en *overdragelse* af kapitalandele, kan det overvejes, om tilbudspligten ikke udløses i dette tilfælde. Af hensyn til bestemmelsens formål (at sikre tilbudspligtens indtræden ved et *reelt ejerskifte*), synes det mest ideelt, at bestemmelsen med henblik på dette forhold fortolkes således, at tilbudspligtens indtræden ikke forhindres. Såfremt kapitalandelsudstedelsen ikke kan betegnes som en *overdragelse* i bestemmelsens forstand, er løsningen dog formentlig ikke holdbar, da den strider direkte mod Højesterets udtalelse i U 1993.868 H om, at LL § 102, stk. 1, 2. pkt., skal fortolkes indskrænkende.

I øvrigt giver andre selskabsretlige dispositioner (f.eks. en kapitalnedsættelse), som ikke umiddelbart kan subsumeres under LL § 102, stk. 1, 2. pkt., men som desuagtet kan ændre stemmefordelingen mellem kapitalandelshaverne, anledning til tilsvarende overvejelser.

Ved en fusion ved kombination udløses tilbudspligten for alle ejendommene, da alle ejendommene skifter ejer.

### 2.8.7: Spaltning

Ved spaltning forstås, at et selskab opsplittes ved at aktiver og passiver overdrages til et eller flere modtagende selskaber. Spaltningen behøver altså ikke nødvendigvis indebære, at det indskydende selskab ophører som led i spaltningen. I så fald udspaltes kun en del af det indskydende selskabs aktiver og passiver, hvilket kaldes en grenspaltning<sup>66</sup>. Ordlyden af LL §

<sup>61</sup> Pedersen m.fl.: Skatteretten 2, s. 539.

<sup>62</sup> TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 4.1.

<sup>63</sup> Munck og Kristensen: Selskabsformerne, s. 368f.

<sup>64</sup> Se mere om denne bestemmelse og aktieombytning i afsnit 2.8.8. Se om grenspaltning i afsnit 2.8.7.

<sup>65</sup> Pedersen m.fl.: Skatteretten 2, s. 540.

<sup>66</sup> Pedersen m.fl.: Skatteretten 2, s. 557.

102, stk. 1, 1. pkt., omfatter ikke udtrykkeligt ejendomsoverdragelser ved spaltning, og spørgsmålet om, hvorvidt tilbudspligten kan udløses ved en spaltning, er uafklaret i retspraksis. Såfremt en ejendom overdrages fra en juridisk person til en anden ved spaltningen, mener jeg, at tilbudspligten skal iagttages.

Som modargumentation kan anføres, at ejendommen ved spaltningen skilles ud til en hidtidig medejer, hvorfor tilbudspligten ikke udløses, jf. LL § 102, stk. 2, litra c, samt at ”ejendommen ikke får nye personer ind i ejerkredsen”<sup>67</sup>. Modargumentation er ikke holdbar af følgende grunde:

For det første er ejendommens eneste direkte ejer det indskydende selskab. Vestre Landsret fastslog i FM 1996.60/1 V, at LL § 102, stk. 2, litra c, ikke finder anvendelse ved salg af en ejendom tilhørende et interessentskab til en af interessenterne, eftersom interessenten ikke kan anses for værende en hidtidig medejer af ejendommen. Som følge af dommen, kan aktionærer/anpartshavere naturligvis heller ikke betegnes som hidtidige ejere af kapitalselskabers ejendomme. En påstand gående på, at den nye ejer er en hidtidig medejer, må derfor manes til jorden.

For det andet *kan* ”ejendommen få nye personer ind i ejerkredsen”. Det er f.eks. tilfældet ved en grenspaltning, hvor en ejendom spaltes ud af S1, som ejes af A1, og indskydes i S2, som ejes af A2. A1 vederlægges med aktier i S2. Herved har ”ejendommen fået en ekstra person ind i ejerkredsen”, nemlig A2. At ”ejerkredsen” i andre tilfælde er status quo eller indskrænkes, forhindrer desuden ikke, at tilbudspligten udløses, da tilbudspligtens aktualiseres ved *ejendomsoverdragelsen*. I denne sammenhæng er en fastlæggelse af de *indirekte* ejere af ejendommen derfor ligegyldig.

### **2.8.8: Aktie/anparts-overdragelse (herunder aktie/anparts-ombytning)**

Som nævnt indtræder tilbudspligten, hvis et tilstrækkeligt antal kapitalandele overdrages til en erhverver, som *herved* opnår stemmemajoritet i ejendomsselskabet, jf. LL § 102, stk. 1, 2. pkt. En kapitalsandelsoverdragelse som ikke resulterer i, at en aktionær/anpartshaver ender med mere end 50% af stemmerne i selskabet, udløser altså ikke tilbudspligten. Denne situation adskiller sig fra f.eks. fusion og spaltning, fordi det ikke er selve ejendommen, som overdrages, men derimod aktierne eller anparterne i det selskab, som ejer ejendommen. Af forarbejderne til bestemmelsen fremgår, at ”*der reelt finder et ejerskifte sted*”<sup>68</sup>. Ergo skifter ejendommen ikke direkte ejer, men det blev fundet urimeligt, at tilbudspligten ikke gjaldt i disse tilfælde, eftersom den *reelle* ejer af ejendommen skifter.

Bestemmelsen omfatter formentlig ikke overdragelse af ejerandele i andre selskaber end aktie- og anpartsselskaber<sup>69</sup>. Ejerandelsoverdragelser i f.eks. kommanditselskaber eller interessentselskaber aktualiserer følgelig ikke tilbudspligten.

Ved aktie/anparts-ombytning forstås en ændring af holdingstrukturen i et kapitalselskab, hvorved kapitalandele overdrages, og erhververen opnår stemmemajoriteten, jf. AABL (aktieavancebeskatningsloven) § 36, stk. 2 (loven finder uanset navnet tilsvarende anvendelse på

<sup>67</sup> Jonasson m.fl.: Administration af boligejemål, s. 1162.

<sup>68</sup> Jf. bemærkningerne til nr. 7 i LFF 1986-02-12 nr. 182 (Karnov).

<sup>69</sup> TBB 2006.167 af Pedersen, afsnit 1.2.

anparter, jf. AABL § 1, stk. 2). Dette udløser tilbudspligten<sup>70</sup>. Der er dog blevet rettet kritik mod denne slutning<sup>71</sup>. En aktie/anparts-ombytning såvel som kritikken kan illustreres ved et eksempel:

Aktionæren (A) ejer et ejendomsselskab (S1). Ved en aktieombytning indskydes et holdingselskab (S2) mellem A og S1. Alle aktierne i S1 er herved overdraget til S2. A har til gengæld herfor modtaget aktier i S2. Umiddelbart klart en situation omfattet af LL § 102, stk. 1, 2. pkt., da en ny aktionær, S2, har opnået stemmemajoriteten i S1. Kritikken lyder på, at A stadigvæk indirekte ejer S1, og at A som den ultimative aktionær er den "egentlige ejer" af ejendommen ejet af S1, hvorfor tilbudspligten ikke bør udløses. Kritikken er logisk, men tankegangen er kun holdbar, dersom tilbudspligten udløses på det senere tidspunkt, hvor en erhverver opnår stemmemajoriteten i S2. Ellers kan tilbudspligten let omgås ved at indskyde et holdingselskab. Det blev fastslået i U 1993.868 H, at LL § 102, stk. 1, 2. pkt., skal fortolkes indskrænkende og derfor ikke er anvendelig i tilfælde, hvor der sker overdragelse af aktier/anparter i ejendomsselskabets moderselskab. Tilbudspligten skal derfor nødvendigvis iagttages ved aktieombytningen i eksemplet.

Tilbudspligtsreglerne kan dog omgås ved en mindre modificering af det ovenstående eksempel. Som anført er betingelsen for tilbudspligtsaktualiseringen, at erhververen opnår stemmemajoriteten, jf. LL § 102, stk. 1, 2. pkt. At overdrageren derimod mister stemmemajoriteten har ingen selvstændig betydning. Dette blev konkluderet i U 2004.2221 Ø. Sagen omhandlede et ejendomsselskab, som ejede to udlejningsejendomme. Ejendomsselskabet var 100% ejet af et aktieselskab. Anparterne i ejendomsselskabet overdragedes til tre selskaber. Køberne erhvervede henholdsvis 37,5%, 37,5% og 25% af anpartskapitalen. Skønt, at der i køberselskabernes ejerkreds i vidt omfang var personsammenfald, fandt byretten ikke, at tilbudspligten udløstes, da ingen af erhververne opnåede majoriteten af stemmerne. Østre landsret stadfæstede dommen.

Dersom A fra det førnævnte eksempel indskyder flere sidestillede selskaber mellem sig selv og S1, da udløses tilbudspligten altså ikke, såfremt intet holdingselskab opnår stemmemajoriteten, jf. U 2004.2221 Ø (da ingen opnår stemmemajoritet, er dette ikke en aktieombytning). Herefter kan samtlige aktier i holdingselskaberne overdrages til én erhverver, uden tilbudspligten aktualiseres, jf. U 1998.868 H. Dette betegnes af Jesper Bøge Pedersen i TBB 2006.167 som "flerholdingselskabsmodellen". Modellen holder sig inden for lovens rammer, men som pointeret af Jesper Bøge Pedersen vil domstolene muligvis underkende konstruktionen ud fra omgåelsesbetragtninger, hvis hele processen gennemføres på kort tid<sup>72</sup>.

## 2.9: Tilbudspligtens opfyldelse

Ifølge LL § 103, stk. 1, 1. pkt., opfyldes tilbudspligten ved, at udlejer tilbyder lejerne at erhverve ejendommen på andelsbasis. Videre følger det, at tilbuddet skal være på samme vilkår, som udlejer kan opnå ved salg til anden side, dvs. at tilbuddet forudsættes at være på markedsmæssige vilkår.

<sup>70</sup> Jonasson m.fl.: Administration af boliglejemaal, s. 1162.

<sup>71</sup> Roikjer og Hesselholt: Selskabsretlig omstrukturering (Huset).

<sup>72</sup> TBB 2006.167 af Pedersen, afsnit 1.6.

I sammenhæng med LL § 102, stk. 1, må bestemmelsen forstås således, at tilbuddet skal lyde på de vilkår, som udlejer kan opnå ved salg til anden side på *tidspunktet for tilbudspligtens indtræden*.

Tilbuddet skal have et indhold, som kan opfyldes af en andelsboligforening, jf. LL § 103, stk. 1, 2. pkt. Heraf kan formentlig udledes, at lejerne alene skal tilbydes den tilbudspligtige ejendom, selvom købsaftalen med tredjemand eventuelt angår et samlet salg af flere ejendomme<sup>73</sup>.

Ved *salg* af ejendommen skal lejernes tilbydes at overtage ejendommen på købsaftalens vilkår, da det netop er disse vilkår, udlejer kan opnå ved salg til anden side. Købsaftalen forventes at være på markedsmæssige vilkår. Tilbuddet til lejerne skal være ledsaget af dokumentation for, at vilkårene i tilbuddet stemmer overens med købsaftalens vilkår, jf. LL § 103, stk. 2, 1. pkt. Denne dokumentationspligt opfyldes på simpel vis ved, at udlejer fremsender et tilbud, som er vedlagt en kopi af den underskrevne betingede købsaftale<sup>74</sup>.

Såfremt ejendommen overdrages på *anden vis* end ved salg, og tilbudspligten udløses, da skal lejerne stadigvæk have tilbudt ejendommen på markedsvilkår. Her foreligger ingen købsaftale, som kan opfylde dokumentationskravet. For at sikre, at udlejers tilbud til lejerne er på markedsmæssige vilkår, skal der ifølge LL § 103, stk. 2, 2. pkt., optages syn og skøn efter reglerne i RPL (retsplejeloven) § 343 (såkaldt udenretligt syn og skøn). Samme model anvendes, når en kapitalandelsoverdragelse udløser tilbudspligten, jf. LL § 103, stk. 3. Skønsmandens vurdering erstatter købsaftalen og fungerer som dokumentation for, at lejerne får tilbudt ejendommen på markedsmæssige vilkår<sup>75</sup>.

Uden dokumentationspligten ville tilbudspligten reelt være uden mening, da udlejer i så fald ensidigt og efter forgodtbefindende kunne fastsætte tilbuddets vilkår. Af denne grund er selve tilbuddet først behørigt, når dokumentationen er fremlagt for lejerne, og som en naturlig konsekvens heraf kan lejernes acceptfrist først begynde at løbe fra dette tidspunkt<sup>76</sup>.

I medfør af LL § 103, stk. 4, 2. pkt., er acceptfristens begyndelsestidspunkt derforuden betinget af lejernes modtagelse af sædvanlige oplysninger om ejendommen<sup>77</sup>. Fristen skal mindst være 10 uger, og der ses bort fra juli måned ved beregningen heraf, jf. LL § 103, stk. 1, 3. pkt. Fristen kan forlænges, men ikke forkortes, da tilbudspligtsreglerne ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerne, jf. LL § 105.

Det skal bemærkes, at der bør gælde et væsentlighedskrav ved vurderingen af, om udlejers mangelfulde opfyldelse af tilbudspligten medfører, at tilbudspligten rent faktisk må betegnes som uopfyldt. Uvæsentlige ”fejl” kan næppe bevirke, at tilbudspligten ikke er opfyldt<sup>78</sup>. Det er uafklaret, hvor grænsen præcist skal trækkes, men mindre mangler ved opfyldelsen af oplysningspligten kan formentlig ikke betegnes som væsentlige, når de manglende oplysninger ikke kan antages at ville have haft nogen indflydelse på lejernes beslutning.

---

<sup>73</sup> Jonasson m.fl.: Administration af boliglejemaal, s. 1164f.

<sup>74</sup> Klüver: Redegørelse for reglerne om tilbudspligt efter lejeloven, s. 11, samt Jonasson m.fl.: Administration af boliglejemaal, s. 1167.

<sup>75</sup> Se nærmere om syn og skøn i afsnit 2.9.3.

<sup>76</sup> Kallehauge og Blom: Kommentar til lejelovene I, 1980, s. 390.

<sup>77</sup> Se om oplysningspligten i afsnit 2.9.2.

<sup>78</sup> TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 9.

### 2.9.1: Hvilke lejere skal modtage tilbud fra udlejer og hvornår?

Udlejer skal fremsætte tilbuddet over for samtlige lejere af beboelseslejligheder, jf. LL § 103, stk. 1, 1. pkt. Herunder hører lejere af blandede lejemål, fordi deres lejekontrakt bl.a. angår leje af en beboelseslejlighed.

I sammenhæng med LL § 102, stk. 1, synes det at være tidspunktet for tilbudspligtens indtræden, der er afgørende for hvilke lejere, som skal have tilbud fra udlejer. Der kan dog næppe være tvivl om, at dette tidspunkt *ikke* er afgørende. Det må derimod være tidspunktet, hvor udlejer fremsætter tilbuddet, som er bestemmende herfor<sup>79</sup>. Kun denne løsning giver mening i praksis. Lejere, hvis brugsret er ophørt inden andelsboligforeningens stiftelse, har efter min overbevisning ikke krav på medlemskab af foreningen<sup>80</sup>, og det er derfor formålsløst at fremsætte tilbud over for en lejer, hvis lejemål er ophørt allerede *inden* tilbudsfremsættelsen.

At lejerne på andelsbasis tilbydes at overtage ejendommen må forstås således, at lejerne for at kunne overtage ejendommen skal danne en andelsboligforening omfattet af andelsboligforeningsloven, jf. f.eks. Østre Landsrets udtalelse i TBB 2004.114 Ø. Lovens regler bringes altså i spil. Efter ABL § 2, stk. 3, 1. pkt., skal enhver lejer af beboelseslejligheder have tilbud om medlemskab af andelsboligforeningen, når denne søges stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom. Reglens eksistens skyldes et ønske om at sikre, at alle lejerne ligeledes tilbydes medlemskab, når andelsboligforeningen *ikke* stiftes efter tilbudspligtsreglerne<sup>81</sup>. I sammenhæng med tilbudspligtsreglerne har bestemmelsen derfor ingen selvstændig betydning. Kravet opfyldes således ved udlejers korrekte tilbudsfremsættelse efter LL § 103, stk. 1, 1. pkt.

Det er næppe et lovmæssigt krav, at nye lejere, hvis lejekontrakt er indgået *efter* tilbudsfremsættelsen, skal have tilbud fra udlejer. Det skyldes, at acceptfristen allerede kan være igangsat, og udlejer derfor har sit på det tørre. Såfremt lejere flytter ind i ejendommen inden stiftelsen af andelsboligforeningen, vil de sandsynligvis blive opmærksomme på den igangværende tilbudsproces i forbindelse med indkaldelsen til den stiftende generalforsamling. Alle nytilkomne lejere har desuden en lovbestemt ret til medlemskab indtil andelsboligforeningens accept af købstilbuddet, jf. ABL § 2, stk. 3, 2. pkt., forudsætningsvist<sup>82</sup>. Det bemærkes, at brugsretten til lejligheden skal være overtaget (lejekontrakten er således trådt i kraft), førend man betegnes som værende ”lejer” og derved opnår denne lovbestemte ret til medlemskab, jf. TBB 2015.369 Ø.

Det skal formentlig ikke tillægges nogen betydning, at lejerne ikke selv bebor lejemålene<sup>83</sup>. Hvis beboelseslejligheden er fremlejet, skal lederen derfor som hovedregel stadigvæk modtage tilbuddet, mens fremlejetageren ikke skal have et tilbud pga. det manglende kontraktforhold mellem fremlejetager og udlejer<sup>84</sup>.

I tilfælde, hvor beboelseslejligheder er udlejet alene med henblik på videreudlejning, skal lejerne heraf dog næppe have tilbud. Som tidligere omtalt betragtes sådanne lejemål indgået før ændringen af LL § 1 som værende erhvervslejemål omfattet af erhvervslejeloven. Selvom lejemålene angår leje af beboelseslejligheder, og en strikt ordlydsfortolkning LL § 103, stk. 1,

<sup>79</sup> Se også (vedrørende ABL § 2, stk. 3, 1. pkt.) Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer, s. 113.

<sup>80</sup> Se herom i afsnit 2.9.1.2.

<sup>81</sup> Redegørelse afgivet i juli 1980, s. 15ff.

<sup>82</sup> Redegørelse afgivet i juli 1980, s. 15ff.

<sup>83</sup> TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 7.

<sup>84</sup> Jonasson m.fl.: Administration af boliglejemål, s. 1166.



1. pkt., derfor fører til, at lejerne skal modtage et tilbud, da må det omvendte resultat antages, fordi lejemålene omfattes af erhvervslejeloven<sup>85</sup>. Nye lejekontrakter, som er indgået efter ændringens ikrafttrædelse den 13. juni 2010, omfattes af boliglejelovgivningens regler, jf. LL § 1, stk. 1. Disse nye lejemål kan selvsagt ikke betegnes som erhvervslejemål, hvorved hovedargumentet for, at lejerne ikke skal modtage tilbud, ikke længere er slagkraftigt. Det må følgelig overvejes, om et tilbud skal fremsættes. Formålet med lovændringen var at afklare retstilstanden på området, og samtidig forhindre udlejer i at spekulere i mulighederne for at bringe lejeaftaler ind under erhvervslejeloven frem for lejeloven (stråmandsudlejning)<sup>86</sup>. Ved brug af denne konstruktion kunne udlejer bl.a. frigøre sig fra boliglejelovgivningens regler om leje-fastsættelse. Det er altså forholdsvis klart, at formålet med lovændringen ikke var at ændre på retstilstanden for tilbudspligten, og lejere, som efter lovændringen har lejet en beboelseslejlighed alene med henblik på videreudlejning, skal antageligvis *ikke* tilbydes at overtage ejendommen.

Det bemærkes, at fremlejgiverne jævnligt slet ikke kan opfylde kravene for medlemskab af andelsboligforeningen, fordi en beboelsespligt ofte følger af andelsboligforeningens vedtægter. Således kan en beboelsespligt f.eks. udledes af ABF's standardvedtægter (2014) § 7. De fleste vedtægter tillader dog fremleje ved midlertidigt fravær. Såfremt vedtægterne er tavse vedrørende spørgsmålet om beboelsespligten, finder lejelovens fremlejeregler formentlig analog anvendelse<sup>87</sup>.

Ud fra en modsætningslutning af LL § 103, stk. 1, 1. pkt., skal lejere af enkeltværelser og erhvervslejere ikke modtage tilbud.

#### 2.9.1.1: Frist for tilbudsfremsættelsen?

Tilbudspligtsreglerne fastsætter ingen frist for udlejer til at fremsætte tilbud over for lejerne. Det eneste krav er, at tilbudsproceduren er overstået, forinden overdragelsen til tredjemand gennemføres. Der kan næppe være tvivl om, at det ofte er i udlejers og tredjemands interesse at få "overstået" tilbudspligtsproceduren hurtigt, så deres aftale kan opfyldes. Herved tilskyndes udlejer til at eksekvere tilbudsfremsættelsen inden for kort tid efter tilbudspligtens aktualisering. På trods heraf er der en risiko for, at lejemål ophører i perioden mellem tilbudspligtens indtræden og tilbudsfremsættelsen. Som anført må det dog være fremsættelsestidspunktet og ikke aktualiseringstidspunktet, som er afgørende for afgrænsningen af de lejere, som skal have tilbud. Risikoen udgør derfor ikke et reelt problem.

#### 2.9.1.2: Opsagte beboelseslejemål

En lejer af et opsagt beboelseslejemål skal naturligvis have et tilbud, såfremt opsigelsesvarslet ikke er udløbet på tidspunktet for tilbudsfremsættelsen, da lejemålet i så fald endnu ikke er ophørt<sup>88</sup>.

---

<sup>85</sup> Jonasson m.fl.: Administration af boliglejemål, s. 1166, samt noten til GD 2004/24 Ø (TBB 2004.114 Ø) udarbejdet af Ejendomsforeningen Danmark.

<sup>86</sup> Jf. bemærkningerne til § 1, nr. 1 i LFF 2010-03-26 nr. 200 (Karnov).

<sup>87</sup> Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer, s. 118ff.

<sup>88</sup> Grubbe og Edlund: Boliglejeret, s. 501.

Hvis opsigelsesvarslet udløber (og lejemålet dermed ophører) efter tilbudsfremsættelsen, men inden andelsboligforeningens stiftelse, opstår spørgsmålet, om den forhenværende lejer på lige fod med de andre lejere har ret til at indtræde som medlem af andelsboligforeningen. Spørgsmålet blev besvaret bekræftende i TBB 2009.333 B. Det er ifølge dommen ikke en betingelse for medlemskab, at lejereren er lejer på tidspunktet for andelsboligforenings stiftelse, da det er tilbudsfremsættelsestidspunktet, som er afgørende for, om lejereren har ret til at blive medlem af andelsboligforeningen eller ej.

Retten til medlemskab skal være gjort gældende, forinden andelsboligforeningen erhverver udlejningsejendommen, jf. ABL § 2, stk. 3, 2. pkt. Denne betingelse opfyldtes i TBB 2009.333 B ved, at lejereren, *inden* lejemålets ophør, over for udlejers advokat udtrykte intentionen om at blive medlem. Ifølge domme har en forhenværende lejer altså krav på medlemskab under opfyldelse af dette ”dobbeltkrav”, nemlig at gøre sin ret gældende, og at gøre dette inden lejemålets ophør.

Byretsdomme har en begrænset præjudikatsværdi pga. byrettens lave placering i domstolshierarkiet. Det kan ikke udelukkes, at resultatet var blevet et andet i en ankesag ved landsretten. Jeg er ikke overbevist af dommens resultat samt begrundelse herfor. Af byrettens præmisser fremgår det, at *”der ikke i lejeloven eller andelsboligloven [er] holdepunkter for at antage, at det er en betingelse for at blive optaget som andelshaver, at lejereren skal være lejer på tidspunktet for stiftelsen af andelsboligforeningen”*.

Dette synspunkt er vanskeligt foreneligt med den kendsgerning, at medlemskabet af andelsboligforeningen indebærer en brugsret til et lokale i ejendommen. ABL § 2, stk. 4, forhindrer netop optagelse af medlemmer, som ikke har eller overtager en brugsret i forbindelse med optagelsen.

Antages det, at byrettens resultat er rigtigt, bevirker dette nødvendigvis, at den tidligere lejer ved opfyldelse af kravet på medlemskabet skal overtage brugsretten til et lokale i ejendommen. Hvis den forhenværende lejers tidligere lejlighed eller eventuelt en anden lejlighed er ledig, kan brugsretten hertil overtages. Mere kompliceret bliver det, når den forhenværende lejers tidligere lejlighed er genudlejet, og der ikke findes andre ledige lejligheder i ejendommen. Det må overvejes, om den tidligere lejer kan kræve ”sin” lejlighed tilbage og tvinge den nye lejer til at flytte. Hertil bemærkes, at den nye lejer eventuelt selv i mellemtiden er blevet medlem af andelsboligforeningen som følge af sin lovbestemte ret hertil, jf. ABL § 2, stk. 3, 2. pkt., forudsætningsvist. Spørgsmålet må besvares benægtende, fordi den tidligere lejer ikke har en ret til lejligheden, som kan vindiceres, da lejemålet ophørte ved opsigelsesvarslets udløb. I denne situation synes den forhenværende lejers krav på optagelse i andelsboligforeningen derfor reelt at være indholdsløs. Da der ikke er tale om, at den forhenværende lejers brugsret er blevet ekstingveret af en ny lejer, forekommer det uheldigt, at den tidligere lejers retsstilling skal afhænge af, om der er en ledig lejlighed i ejendom eller ej.

Som konsekvens heraf, er det min opfattelse, at medlemskab af andelsboligforeningen ikke kan opnås på baggrund af en brugsret, som er ophørt på tidspunktet for andelsboligforeningens stiftelse. Denne løsning er bedst overensstemmende med forbuddet mod passivt medlemskab i ABL § 2, stk. 4.

Endda mener jeg, at der kan gås et skridt videre, så en lejer, som har indmeldt sig i andelsboligforeningen, mister sin status som medlem, hvis lejemålet ophører i den ofte ret korte periode mellem andelsboligforenings stiftelse og dennes erhvervelse af ejendommen. Det skyldes,

at fortsat medlemskab må antages at være betinget af en aktuel brugsret ved andelsboligforeningens erhvervelse af ejendommen.

En ny lejer, som er tilflyttet i selvsamme (korte) periode må desuden have en lovbestemt ret til at blive medlem af andelsboligforeningen indtil dennes erhvervelse af ejendommen, jf. ABL § 2, stk. 3, 2. pkt., forudsætningsvist, uagtet at lejeren ikke havde en brugsret på tidspunktet for stiftelsen af andelsboligforeningen. I denne sammenhæng er den ovenstående citerede udtalelse fra byretten korrekt, men udtalelsen skal dog som berørt forstås i anden kontekst.

### 2.9.1.3: Ophævede beboelseslejemål

En forhenværende lejer, hvis beboelseslejemål blev ophævet inden den tilbudspligtsudløsende disposition, skal ikke tilbydes ejendommen, da lejemålet ved ophævelsen ophører straks. Lejeren har ikke længere en brugsret, og dette faktum ændres ikke ved, at lejeren eventuelt endnu ikke er fraflyttet lejligheden<sup>89</sup>.

Hvis lejemålet ophæves i perioden mellem tilbudsfremsættelsen og andelsboligforeningens erhvervelse af ejendommen, da gælder de samme principper, som er beskrevet ovenfor vedrørende opsagte lejemål, hvor opsigelsesvarslet udløber i denne periode.

Er ophævelsen derimod uberettiget, da er lejeaftalen ikke ophørt. Dette kan i sammenhæng med tilbudspligten medføre nogle yderst komplicerede problemstillinger. Lignende problemstillinger kan naturligvis opstå ved en uberettiget opsigelse, men da lejemålet ved en opsigelse ikke ophører straks, og da lejeren, såfremt opsigelsen opfylder de formelle krav i LL § 87, stk. 1, allerede skal have gjort sin indsigelse, som har opsættende virkning for så vidt angår opsigelsens ikrafttrædelsestidspunkt<sup>90</sup>, gældende senest 6 uger efter opsigelsen fremkomst, jf. LL § 87, stk. 2, 1. pkt., vil en uberettiget opsigelse sjældent give anledning til problemstillingerne.

Hvis tilbudspligtsproceduren endnu ikke er afsluttet, og lejeren får medhold i, at ophævelsen er uberettiget, da har lejeren krav på at blive genindsat i lejemålet, jf. GD 1999/48 Ø. Lejeren har i så fald stadigvæk mulighed for at deltage i ejendoms erhvervelsen. I tilfælde af, at lejligheden er blevet genudlejet efter den uberettigede ophævelse, kan den oprindelige lejer som udgangspunkt vindicere sin ret til lejemålet<sup>91</sup>. Den oprindelige lejers brugsret er tingligt beskyttet efter LL § 7, stk. 1, 1. pkt., og det må også gælde over for en senere tilkommen lejer, hvis rettigheder efter lejeloven ligeledes beskyttes af reglen. Selvom det følger af ordlyden af LL § 7, stk. 1, 1. pkt., at den nye lejers rettigheder ”er gyldige mod enhver” og således som udgangspunkt er prioritetsbeskyttede, så skal tingligt beskyttede servitutter eller andre lignende rettigheder (f.eks. en brugsret) over ejendommen, som allerede eksisterede ved lejemålets indgåelse, alligevel respekteres, jf. LL § 15, stk. 1, forudsætningsvist (reglen omhandler lejeres misligholdelsesbeføjelser ved oprindelige retsmangler)<sup>92</sup>. Som følge af almindelige tingsretlige principper kan den nye lejer dog muligvis ekstingvere den oprindelige lejers brugsret, hvis ekstinktionsbetingelserne er opfyldte<sup>93</sup>. Betingelserne er: 1) at udlejer har haft lejligheds-

<sup>89</sup> Jonasson m.fl.: Administration af boliglejemål, s. 1166.

<sup>90</sup> Jespersen: Lejeret 2, s. 191.

<sup>91</sup> TBB 2010.3 af Madsen, afsnit 3.2.1.

<sup>92</sup> Karnov Lejelov (2015), note 72 til § 7.

<sup>93</sup> TBB 2010.3 af Madsen, afsnit 3.2.1.

den i sin besiddelse, 2) at den nye lejer nu har taget lejligheden i sin besiddelse, 3) at den nye lejer da var i god tro, og 4) at hensynet til den nye lejer bestyrkes af ”noget mere” som f.eks. den oprindelige lejers uforsigtighed eller passivitet<sup>94</sup>.

Væsentligt forstærkede komplikationer opstår, når tilbudspligtsproceduren er overstået, inden lejerens får medhold i sin vindiktionspåstand. Er tilbudspligten uopfyldt, fordi lejerens (sandsynligvis) ikke har modtaget et tilbud, selvom lejerens havde en aktuel brugsret på tidspunktet for tilbudsfremsættelsen<sup>95</sup>? Kan lejerens ene mand få medhold i en fuldbyrdelsespåstand om, at tilbudspligten skal opfyldes korrekt<sup>96</sup>? Hvis en andelsboligforening allerede har erhvervet ejendommen, skal sagsanlægget da rettes mod denne<sup>97</sup>? Kan den oprindelige lejer vindicere sin brugsret fra en ny lejer, som er blevet andelshaver? I bekræftende fald skal andelsboligforeningens erhvervelse af ejendommen så tilsidesættes, såfremt den nye lejers medlemskab var udslagsgivende i forhold til opfyldelse af deltagerkravet i ABL § 2, stk. 1 (den nye lejer har jo aldrig været berettiget til at deltage i ejendoms erhvervelsen)?

Spørgsmålsrækken kan fortsættes, men som allerede illustreret kan problemstillingen udløse konflikter, som fremstår fornuftsstridige og uløselige. Det tydeliggøres, at tilbudspligtsreglerne i betydelig grad er problemfyldte, og at det undertiden forekommer umuligt at reparere på en tilbudspligt, som ikke i første omgang er gennemført korrekt.

## 2.9.2: Sædvanlige oplysninger

Udlejer skal samtidig med tilbuddet give sædvanlige oplysninger om ejendommen, jf. LL § 103, stk. 4, 1. pkt. Opfyldes denne oplysningspligt ikke i forbindelse med tilbudsfremsættelsen, da løber acceptfristen først fra lejernes modtagelse af de manglende oplysninger, jf. LL § 103, stk. 4, 2. pkt. Dette var tilfældet i GD 1993/15 Ø, hvor en varmesynsrapport manglede. Lejerne gives herigennem et grundlag for at vurdere, hvorvidt de på baggrund af prisen og de øvrige vilkår ønsker at erhverve ejendommen. Af bestemmelsens ordlyd følger, at bl.a. ejendommens driftsudgifter, lejeforhold samt saldi på den indvendige og udvendige konto er oplysninger af sædvanlig karakter. Da bestemmelsen ikke udtømmende angiver, hvilke oplysninger udlejer nødvendigvis skal fremskaffe og give lejerne, må den nærmere afgrænsning fastsættes af domstolene.

Dersom udlejer vil sælge ejendommen, må lejerne som det mindste have krav på at modtage de samme oplysninger, som tredjemand har modtaget<sup>98</sup>.

Udlejer kan næppe opfylde sin oplysningspligt ved at henvise lejerne til en gennemgang af ejendommens dokumenter hos udlejers advokat<sup>99</sup>.

Højesteret har endnu ikke defineret begrebet ”sædvanlige oplysninger”. I TBB 2003.26 Ø tog Østre Landsret stilling til, om acceptfristen begyndte at løbe på baggrund af de oprindeligt tilsendte oplysninger eller først senere i forbindelse med lejernes modtagelse af en række supplerende oplysninger. De oprindelige oplysninger er opregnet i dommen. Listen er lang og

<sup>94</sup> Elmer og Skovby: Ejendomsretten 1, s. 166ff.

<sup>95</sup> Lejerens manglende deltagelse i andelsboligforeningen har måske været udslagsgivende for andelsboligforeningens mulighed for erhvervelse af ejendommen, se om deltagerkravet nedenfor i afsnit 2.11.

<sup>96</sup> Se desuden herom i afsnit 3.4.3.

<sup>97</sup> Se ligeledes afsnit 3.4.3.

<sup>98</sup> Jonasson m.fl.: Administration af boliglejemaal, s. 1167.

<sup>99</sup> TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 3.1.

omfatter bl.a. slutseddel, tingbogsattest, ejendomsskattebillet, BBR-meddelelse, forsikringsoplysninger. Lejerne påstod naturligvis, at fristen først blev igangsat i forbindelse med modtagelsen af de supplerende oplysninger, og heri fik de medhold i byretten. Østre Landsret ændrede byretsdommen og gav udlejer medhold, da de oprindelige oplysninger fandtes tilstrækkelige til at igangsætte acceptfristen.

Dommen er betydningsfuld, fordi den giver et indblik i det detaljeringsniveau, lejerne kan kræve. Samtidig gives udlejer en ”guide” til hvilke oplysninger, som i hvert fald bør udgøre et tilstrækkeligt grundlag for en korrekt opfyldelse af oplysningspligten. Begrebet ”sædvanlige oplysninger” er dog ikke herigennem endeligt fastlagt, hvilket måske heller ikke er muligt, eftersom begrebet muligvis påvirkes både af ejendommenes forskelligheder og samfundets udvikling.

I GD 1993/15 Ø fandt Østre Landsret, at *”tilbudspligtens betingelser ikke var opfyldt, når der ikke sammen med tilbuddet var fremsendt varmesynsrapport”*. Ole Malmquist anfører i U 1993B.216, at afgørelsen er principiel. Varmesynsrapporten (nu erstattet af et energimærke) er altså en oplysning, som udlejer *skal* give lejerne for at opfylde oplysningspligten og derved igangsætte acceptfristen. Bortset fra denne dom giver retspraksis ikke noget svar på, hvilke oplysninger lejerne med sikkerhed har krav på.

Indtil videre må udlejer og tredjemand affinde sig med den usikre situationen og gardere sig bedst muligt ved, at udlejer sender (for) fyldestgørende og dyre oplysningsporteføljer afsted til lejerne.

Det er et problem, at LL § 103, stk. 4, 1. pkt., ikke udtømmende opregner de krævede oplysninger. Problemerne opstår, når acceptfristen grundet mangelfulde oplysninger ikke er udløbet på det forventede tidspunkt. Det stiller udlejer og tredjemand i en prekær situation, når udløbet af lejernes acceptfrist i princippet er uvis på trods af udlejers gode intentioner og oprigtige bestræbelser på en korrekt opfyldelse af tilbudspligten. I naturlig forlængelse af det forventede udløb af acceptfristen vil udlejer og tredjemand opfylde deres betingede aftale, hvis lejerne da ikke allerede har accepteret tilbuddet. Lejerne vil muligvis påstå, at de ikke har modtaget de nødvendige oplysninger, og hvis de får medhold i retten, er tilbudspligten selvsagt ikke korrekt opfyldt. De heraf følgende konsekvenser behandles nedenfor i kapitel 3.

### **2.9.3: Syn og skøn**

Ved et salg mellem ikke-interesseforbundne parter vil købsaftalen pga. parternes modsatrettede interesser afspejle ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom. Eftersom lejerne tilbydes at overtage ejendommen på købsaftalens vilkår, er det i en almindelig salgssituation unødvendigt at optage syn og skøn. Sker salget derimod mellem interesseforbundne parter, så vil overdragelsesaftalen ikke nødvendigvis være på markedsmæssige vilkår pga. parternes fælles økonomiske eller skattemæssige interesser. Prisen på ejendommen kan være skruet op enten for at ”snyde” letsindige lejere til at købe eller modsat for at holde lejerne fra fadet. Alligevel skal syn og skøn ikke optages i disse salgstilfælde, jf. U 2003.796 Ø. Problemet diskuteres i næste afsnit.

Ved andre transaktionsformer end salg er vilkårene for ejendomsoverdragelsen enten ikke markedsmæssige (f.eks. overdragelse ved gave), eller ofte ikke mulige at udskille fra resten af vilkårene i overdragelsesaftalen (f.eks. overdragelse ved fusion). Desuden er parterne ofte interesseforbundne. For at sikre lejerne en overtagelsesmulighed på markedsvilkår skal der

optages syn og skøn, jf. LL § 103, stk. 2, 2. pkt. Udlejer afholder de hertil forbundne omkostninger<sup>100</sup>.

Det fremgår af bestemmelsens ordlyd, at syn og skøn skal optages i forbindelse med ejendomsoverdragelser ved gave, fusion eller mageskifte samt i forbindelse med påtænkt arveudlæg til en juridisk person. Ejendomsoverdragelser ved virksomhedsomdannelse eller spaltning er (som forventet) ikke udtrykkeligt omfattet af ordlyden. Det er min opfattelse, at såfremt disse transaktionsformer udløser tilbudspligten (hvilket jeg mener<sup>101</sup>), må de også nødvendigvis optage af syn og skøn. Søren Andersen anfører i TBB 2006.155, at der skal optages syn og skøn, når en ejendom overdrages ved spaltning, hvorimod det modsatte gælder, når overdragelsen sker ved en virksomhedsomdannelse. Denne sidstnævnte betragtning baseres på princippet i U 2003.796 Ø<sup>102</sup>.

I U 2003.796 Ø solgte udlejer en udlejningsejendom for godt 12,5 mio. kr. til et selskab, som var ejet af et andet selskab, hvori udlejer ejede hele aktiekapitalen. Der var altså ingen tvivl om parternes interessefællesskab. Lejerne fik tilbudt ejendommen, men der optoges intet syn og skøn. Lejerne påstod udlejer dømt til at anerkende, at acceptfristen ikke kunne begynde at løbe førend lejernes modtagelse af en skønserklæring. Da der var tale om et salg, fandt byretten, at forholdet måtte subsumere under LL § 103, stk. 2, 1. pkt., hvorefter der ikke skulle optages syn og skøn. Byretten var dog opmærksom på, at et syn og skøn ville være passende i dette tilfælde, men fandt på baggrund af Højesterets principielle udtalelse i U 1993.868 H<sup>103</sup>, at LL § 103, stk. 2, 2. pkt., hverken var direkte eller analogt anvendelig på forholdet. Udlejer blev frifundet, og dommen stadfæstedes af Østre Landsret.

Ligheden mellem den i dommen beskrevne situation og en virksomhedsomdannelse er klar. Begge tilfælde vedrører en ejendomsoverdragelse til et selskab, som direkte eller indirekte ejes af overdrageren. Forskellen er, at dommen omhandler et *salg* af ejendommen, mens virksomhedsomdannelsen indebærer et *indskud* af ejendommen. Jeg mener, at begreberne skal holdes adskilt. Kun overdragelse ved salg er udtrykkeligt omfattet af LL § 103, stk. 2, 1. pkt., og dermed fritaget for et tvunget syn og skøn. Det kan derfor ikke udelukkes, at syn og skøn skal optages i forbindelse med en ejendomsoverdragelse ved virksomhedsomdannelse.

Syn og skøn skal ligeledes optages ved tilbudspligtsudløsende overdragelser af aktier/anparter, jf. LL § 103, stk. 3. Det er nødvendig, fordi overdragelsesaftalen ikke angår selve ejendommen, men derimod aktierne/anparterne. Søren Andersen anfører i TBB 2006.155, at denne skønforretning er mere kompliceret og dermed lettere præges af fejlskøn, fordi skønsmanden skal vurdere hvilke vilkår, som knytter sig til henholdsvis kapitalandelene og ejendommen<sup>104</sup>. Bekymringen er ikke begrundet, da det ikke er meningen, at udlejer (uden for salgssituationen) skal tilbyde lejerne at overtage ejendommen på præcist de samme vilkår, som er gældende for den tilbudspligtsudløsende aftale. Med særligt gaveoverdragelser i tankerne er en sådan forståelse af tilbudspligten helt absurd. Meningen er tværtimod, at udlejer skal tilbyde lejerne at overtage ejendommen på de samme vilkår, som kan opnås ved salg af *ejendommen* (og altså ikke aktierne/anparterne) til anden side, og det er disse vilkår, skønsmanden skal kontrollere.

---

<sup>100</sup> Jonasson m.fl.: Administration af boliglejemaal, s. 1170.

<sup>101</sup> Se herom i afsnit 2.8.5 og 2.8.7.

<sup>102</sup> TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 5.1.

<sup>103</sup> Se udtalelsen ovenfor i afsnit 2.8.

<sup>104</sup> TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 5.2.

Såfremt ejendomsoverdragelsen er omfattet af reglerne om tvunget syn og skøn, er det værd at overveje, om syn og skøn kan udmeldes, inden tilbuddet fremsættes over for lejerne. For udlejer er det en fordel, at skønsmandens vurdering foreligger før tilbudsfremsættelsen, da udlejer i så fald kan afgive et tilbud, som er i overensstemmelse med skønserklæringen. Dersom tilbuddet skal afgives inden optagelse af syn og skøn, risikeres det, at ejendomsværdien ansættes for lavt i tilbuddet sammenlignet med skønsmandens efterfølgende vurdering. Udlejer er bundet af tilbuddet med den lave pris, jf. AFTL (aftaleloven) § 1.

Hensynet til udlejer taler altså for, at syn og skøn kan udmeldes forud for afgivelse af tilbuddet til lejerne. Der er ingen modsatrettede hensyn at tage til lejerne, eftersom lejerne får ejendommen tilbudt på markedsvilkår, hvilket er formålet med tilbudspligten. Boligministeren støttede denne løsning i et svar til boligudvalget. Det udtaltes, at i henhold til LL § 103, stk. 2, 2. pkt., skal tilbuddet *ledsages* af en skønserklæring<sup>105</sup>.

Selve ordlyden af LL § 103, stk. 2, 2. pkt., taler dog mod ovenstående løsning, da det klart fremgår, at skønsmanden skal vurdere, om de ”tilbudte vilkår” svarer til markedsvilkårene. Det er herved forudsat, at skønshandlingen foretages efter tilbudsafgivelsen. Hertil fremhæver Søren Andersen i TBB 2006.155, at tilladelse til isoleret bevisoptagelse efter RPL § 343 kræver retlig interesse samt en modpart, og at det har udlejer ikke, før tilbuddet er afgivet. På denne baggrund finder Søren Andersen, at det ikke lovmedholdeligt kan udmeldes syn og skøn forinden tilbudsafgivelsen, men han sander, at det sker i praksis<sup>106</sup>. Denne vurdering er jeg uenig i, da jeg mener, at disse processuelle betingelser ikke først opfyldes ved tilbudsfremsættelsen, men derimod allerede ved tilbudspligtens indtræden (fra dette tidspunkt er udlejer jo forpligtet til at opfylde en pligt over for lejerne).

Det forekommer alt i alt mest hensigtsmæssigt, at et syn og skøn kan udmeldes inden tilbudsafgivelsen. Problemstillingen er dog uafklaret og må afvente endelig afgørelse ved domstolene.

Det skal bemærkes, at såfremt skønsmandens prisansættelse er lavere end den pris, som udlejer forventede at kunne få for ejendommen, da må udlejer være tvunget til fremsætte et tilbud i overensstemmelse med skønsmandens vurdering (eller nedjustere et allerede fremsat tilbud). Denne retsvirkning kan udlejer kun undgå, dersom *aftalen med tredjemand* kan tilsidesættes som ugyldig (evt. som følge af urigtige forudsætninger om ejendomsværdien<sup>107</sup>), så tilbudspligten også bortfalder.

### 2.9.3.1: Salgsaftale mellem interesseforbundne parter

Som det fremgår af ovenstående afsnit (særligt U 2003.796 Ø) værner tilbudspligtsreglerne ikke mod prismanipulering, når ejendommen overdrages ved salg. Hvis udlejer og tredjemand er enige herom, kan de efter forgodtbefindende fastsætte en kunstig ejendomspris i købsaftalen. Tilbudspligten udhules ved, at lejerne gives et tilbud, men ikke et tilbud på markedsmæssige vilkår.

Ved et samlet salg af seks ejendomme, hvoraf tre var tilbudspligtige, blev priserne manipuleret således, at priserne på de tilbudspligtige ejendomme var væsentlig højere end markedspriserne.

<sup>105</sup> Jf. Boligministerens svar på spørgsmål 79, 28. februar 1991.

<sup>106</sup> TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 5.1.

<sup>107</sup> Andersen og Madsen: *Aftaler og mellemmand*, s. 184ff.

sen. Lejerne på Enghavevej 18A og 18B hoppede i fælden og overtog ejendommen på købsaftalens vilkår. Lejerne betalte 19,1 mio. kr. for ejendommen, selvom denne ifølge et salgsprospekt var udbudt til 12,3 mio. kr.<sup>108</sup>

Eksemplet udtrykker på fornemmeste vis, hvorledes tilbudspligten kan drejes, så den kan udnyttes til egen vinding. Niels Sandsøe beskrev i ”Hvilken tilbudspligt?” bl.a. denne mulighed for omgåelse af intentionerne bag reglerne, og socialministeren blev efterfølgende bedt om at kommentere artiklen. Ministeren svarede, at det ”er [...] op til lejerne at anlægge retssag, for at få afklaret om det inden for de gældende retsregler, herunder eventuelt ved et syn og skøn, kan fastslås, om en ejendom er købt for dyrt som følge af ejernes omgåelse af reglerne om tilbudspligt”<sup>109</sup>.

Frem for overvejelser omkring en lovændring gives stafetten videre til lejerne, som må søge hjælp hos domstolene. Domstolene vil utvivlsomt reagere på sådanne tilfælde, hvor hensigten med tilbudspligten tydeligvis er blevet omgået, men alligevel synes lejerne at være sendt ud på en uhensigtsmæssig omvej.

Omgåelsesproblematikken kunne løses ved, at lejerne gennem loven gives adgang til at kræve optagelse af syn og skøn ved viden eller mistanke om, at salget foregår mellem interesseforbundne parter. Samtidig kan lejerne pålægges at afholde omkostninger hertil, hvis det viser sig, at købsaftalens vilkår udtrykker ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom. I modsat fald skal udlejer (som sædvanligt) afholde udgiften.

## 2.10: Dispositionsretten i ”mellemprioriteten”

Den *retlige råden* over udlejningsejendommen i perioden mellem tilbudspligtens indtræden og tilbudspligtsprocedurens afslutning giver anledning til nogle overvejelser. Af den betingede aftale mellem udlejer og tredjemand kan udledes visse rettigheder. Mens betingelsen er svævende har både udlejer og tredjemand en vis retlig råden over ejendommen, da de hver især kan disponere over deres betingende ret<sup>110</sup>. Dette giver dog intet svar på, hvem der har adgang til at udøve en retlig råden over ”selve ejendommen”, herunder retten til at indgå nye lejekontrakter for at få besat tomme lejligheder. Retsstillingen beror hovedsageligt på overdragelsesaftalen mellem udlejer og tredjemand<sup>111</sup>. Det kan heri som udgangspunkt aftales, at tredjemand har en dispositionsret (samt indholdet heraf), imens betingelsen er svævende. Hvis intet andet er aftalt, må den deklaratoriske regel være, at udlejer bevarer dispositionsretten<sup>112</sup>. I sammenhæng med tilbudspligtsreglerne giver dispositionsretten grobund til yderligere problemstillinger pga. hensynet til lejerne.

Ved et *ejendomssalg* skal lejerne tilbydes at overtage ejendommen på købsaftalens vilkår. Dette indebærer formentlig i sig selv, at tredjemand *ikke* gennem købsaftalen kan tillægges en ret til at disponere over tomme lejligheder i ”mellemprioriteten”, da lejerne ikke samtidig kan tilbydes dette vilkår. Såfremt tredjemand opnår dispositionsretten i henhold til den betingede købsaftale, opstår en vilkårsforskel, som ikke er i overensstemmelse med LL § 103, stk. 1, 1. pkt.

<sup>108</sup> Sandøe og Andersen: Tusindvis af lejere snydt til at købe boligen til overpris (Jyllands-Posten).

<sup>109</sup> Jf. Socialministeriets svar på spørgsmål 319, 14. juni 2010.

<sup>110</sup> Willumsen: Lærebog i tinglysning, s. 86.

<sup>111</sup> Willumsen: Lærebog i tinglysning, s. 85.

<sup>112</sup> TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 10.



Som tidligere nævnt skal lejernes ikke tilbydes ejendommen på vilkår, som er identiske med vilkårene i overdragelsesaftalen med tredjemand, når overdragelsen ikke sker ved salg. Derfor er det ikke udelukket, at tredjemand gennem sådanne aftaler transporteres dispositionsretten.

Dispositioner over ledige lejligheder i ”mellemprioriteten” kan potentielt anvendes til at blokere for lejernes overtagelsesmulighed. Især tredjemand vil forståeligvis ofte have en interesse i, at lejerne ikke overtager ejendommen. Det er derfor oplagt, at nye lejekontrakter indgås med en erklæring fra de nye lejere om, at de ikke vil indmelde sig i andelsboligforeningen (”afkaldet” er dog ugyldigt<sup>113</sup>). Andelsboligforeningen kan ikke stiftes, når deltagerkravet i ABL § 2, stk. 1, ikke længere kan opfyldes<sup>114</sup>. På denne måde kan tilbudspligten reelt omgås. Dette kan dog næppe i sig selv bevirke, at tomme lejligheder skal forblive tomme, indtil lejerne har taget stilling til tilbuddet. Et sådant synspunkt harmonerer ikke med andre relevante hensyn, fordi løsningen vil resultere i tabte lejeindtægter samt til tider være i modstrid med lovregler som f.eks. tabsbegrænsningspligten i LL §§ 86, stk. 3 og 95, stk. 2, eller den offentligretlige regel om tvangsudlejning af ubenyttede boliger, jf. BRL (boligreguleringsloven) § 48.

Dispositioner over ledige lejligheder i ”mellemprioriteten” kan desuden være i strid med de til lejerne tilbudte vilkår. I TBB 2002.260 B lagdes det uden videre til grund, at det ikke var et vilkår for handlen, at den pågældende lejlighed skulle forblive ledig. Andelsboligforeningen fik derfor ikke medhold i, at den nye lejer skulle fraflytte ejendommen, og den skulle herudover anerkende, at lejeren skulle optages som medlem af foreningen.

I andre tilfælde er det utvivlsomt et handelsvilkår, at lejligheden er ledig ved andelsboligforeningens erhvervelse. Det gælder f.eks., når ejendomsprisen er forhøjet som følge af den disponible lejlighed. Tilbudspligten indebærer som nævnt en *ret* for lejerne til på andelsbasis at overtage ejendommen på de tilbudte vilkår, inden ejendommen overdrages (endeligt) til anden side. Når denne ”forkøbsret” aktualiseres ved tilbudspligtens indtræden, afledes en *aktuel* ”forkøbsret”, som naturligvis er tingligt beskyttet efter LL § 7, stk. 1, 1. pkt. I GD 1990/04 Ø fastslog Østre Landsret, at denne aktuelle ”forkøbsret” indplacerer sig i prioritetsrækkefølgen pr. den dag, tilbudspligten indtræder. Andelsboligforeningen skal altså ikke umiddelbart respektere en ny lejer. Den nye lejer, hvis brugsret kolliderer med denne aktuelle ”forkøbsret”, har ingen ekstinktionsmuligheder, da den aktuelle ”forkøbsret” er tingligt beskyttet efter LL § 7, stk. 1, 1. pkt. Andelsboligforeningen synes følgelig at kunne kræve naturalopfyldelse. Den nye lejer må udsættes af lejemålet og er henvist til at hæve lejeaftalen samt søge erstatning fra udlejer, jf. LL § 15, stk. 1. Denne løsning er dog ikke i harmoni med de førnævnte lovregler (bl.a. BRL § 48). Den korrekte løsning er derfor uvis pga. de potentielle lovsammenstød.

## 2.11: Lejerne accepterer tilbuddet

Hvis (en del af) lejerne bliver enige om, at de gerne vil overtage ejendommen, må de danne en andelsboligforening omfattet af andelsboligforeningsloven. Andelsboligforeningen køber ejendommen ved at acceptere udlejers tilbud. Forinden ikrafttrædelsen af lov nr. 1365 af 16. december 2014 kunne udlejer afvise accepten, hvis ikke mindst halvdelen af lejerne af beboelseslejligheder var medlem af foreningen på accepttidspunktet, jf. dagældende LL § 103, stk. 5, 1. led. Dette gjaldt på trods af, at en andelsboligforening kunne erhverve en udlejningsejendom med tilslutning fra kun 1/3 af lejerne af beboelseslejligheder, jf. den dagældende ABL §

<sup>113</sup> Se nærmere herom i afsnit 2.12.

<sup>114</sup> Se om deltagerkravet i næste afsnit.

2, stk. 1. Som følge af, at ABL § 2, stk. 1, ved den ovennævnte lov ændredes, så ”1/3” erstat-  
tedes med ”60%”, blev afvisningsmuligheden i lejeloven overflødiggjort, og denne udgik af  
stk. 5<sup>115</sup>. Nu skal mindst 60% af lejerne af beboelseslejligheder altså være medlem af andels-  
boligforeningen på accepttidspunktet, for at købet kan gennemføres.

Lejere af blandende lejemål medregnes naturligvis i deltagerkravet. Erhvervslejere og lejere  
af enkeltværelser medregnes ikke.

Det er mere usikker, hvorvidt lejere af beboelseslejligheder, som er udlejet alene med henblik  
på videreudlejning, skal medregnes i deltagerkravet eller ej. Svaret må dog formentlig være  
benægtende ud fra samme betragtninger, som udelukker disse lejere fra at have krav på at  
modtage et tilbud fra udlejer<sup>116</sup>. Det savner sammenhæng, at lejere, som ikke modtager et  
tilbud, skal medregnes i deltagerkravet.

Udlejer kan desuden i medfør af LL § 103, stk. 5, afvise accepten, hvis ikke andelsboligfor-  
eningen på anfordring kan dokumentere at være i stand til at betale den krævede kontante ud-  
betaling. I forbindelse med accepten, bør andelsboligforeningen derfor vedlægge dokumenta-  
tion for, at finansieringen er sikret<sup>117</sup>.

## 2.12: Lejerne accepterer ikke tilbuddet

Såfremt udlejer på korrekt vis har opfyldt sin tilbudspligt, og tilbuddet ikke er blevet accepte-  
ret af en andelsboligforening inden udløbet af acceptfristen, da kan den betingede aftale mel-  
lem udlejer og tredjemand opfyldes efter sit indhold. Af LL § 103, stk. 6, fremgår, at skødet  
på ejendommen skal tinglyses (endeligt) senest 1 år efter tilbudsfremsættelsen til lejerne. Der  
er herved sat en tidsfrist, inden for hvilken tredjemands adkomst til ejendommen skal tingly-  
ses. Hvis tinglysningsfristen ikke iagttages, vil tilbudspligten udløses på ny, dersom aftalen  
med tredjemand stadigvæk ønskes opfyldt. Umiddelbart omfatter bestemmelsen kun ejen-  
domsoverdragelse ved salg, gave, mageskifte eller arveudlæg. Overdragelse ved fusion er  
altså ikke udtrykkeligt omfattet af bestemmelsens ordlyd, hvilket må antages at være en  
lapsus. Antagelsen baseres på, at fusion omfattes af ordlyden af LL §§ 102, stk. 1, 1. pkt., og  
103, stk. 2, 2. pkt., side om side med de øvrige overdragelsesformer. I forbindelse med en  
overdragelse ved fusion skal ejendommen følgelig ligeledes tilskødes den nye ejer inden for  
1-års fristen. Efter min vurdering gælder det samme, når ejendommen overdrages ved spalt-  
ning eller virksomhedsoverdragelse, da jeg mener, at disse transaktionsformer aktualiserer  
tilbudspligten, og derfor udløser samme retsvirkninger, som en ejendomsoverdragelse ved  
f.eks. gave eller fusion gør.

Udlejer eller tredjemand har ofte interesse i, at den 10-uger lange acceptfrist forkortes, så de-  
res aftale kan opfyldes tidligere. Det er heller ikke usandsynligt, at lejerne hver især tidligt i  
processen beslutter sig for ikke at ville deltage i en overtagelse af ejendommen på andelsbasis.  
Det bør derfor overvejes, om afkaldserklæringer kan sendes til lejerne. Lejerne underskriver  
disse og giver herved afkald på at deltage i ejendomserhvervelsen. Spørgsmålet blev forelagt  
Højesteret i U 2006.3281 H. Højesteret udtalte, at lejerne er givet en acceptfrist på mindst 10  
uger for at sikre den fornødne tid til i fællesskab at overveje tilbuddet, og derfor må LL § 105,  
hvorefter tilbudspligtsreglerne ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerne, forstås såle-

<sup>115</sup> Jf. bemærkningerne til § 2 i LFF 2014-10-30 nr. 47 (Karnov).

<sup>116</sup> Se afsnit 2.9.1.

<sup>117</sup> Kallehauge og Blom: Kommentar til lejelovene I, 1980, s. 390.

des, at lejerne ikke gyldigt kan give afkald på at indmelde sig i en andelsboligforening. Som følge af dommen må udlejer og tredjemand altså væbne sig med tålmodighed i 10 uger.

### 2.12.1: Videreoverdragelse i ”fredningsperioden”

En konsekvens af 1-års fristen for anmeldelse af skøde er antageligvis, at ejendommen kan videreoverdrages (utallige gange) uden tilbudspligt, såfremt videreoverdragelsen sker inden for fristen (”fredningsperioden”)<sup>118</sup>. Som følge af LL § 103, stk. 6’s ordlyd kræves ved videresalg tillige, at ejendommen videreoverdrages på de til lejerne tidligere tilbudte vilkår. Til støtte for denne konsekvens af bestemmelsen kan anføres, at det synes rimeligt, at ejeren af ejendommen ikke skal belemres af den bekostelige tilbudspligt, når lejerne alligevel i en nær fortid har afvist et tilbud om overtagelse af ejendommen. Lejerne har jo så at sige fået budet.

Ejendommen kan derfor overdrages ved gave under iagttagelse af tilbudspligten, hvorefter den få måneder senere videreoverdrages uden tilbudspligt til et selskab i forbindelse med en virksomhedsomdanning. Hvis ejendommen derimod overdrages ved gave og efterfølgende sælges, da udløses tilbudspligten, såfremt ejendommen ikke sælges på tilsvarende vilkår (eller mindre gunstige vilkår, se herom lige nedenfor), som blev tilbudt lejerne i forbindelse med gaveoverdragelsen.

#### 2.12.1.1: Videresalg

En ordlydsfortolkning af LL § 103, stk. 6, fører til, at videresalget skal ske på præcist de samme vilkår, som tidligere har været tilbudt lejerne. Ellers udløses tilbudspligten. Der må dog stilles spørgsmålstegn ved, om tilbudspligten indtræder i tilfælde, hvor ejendommen videresælges på mindre gunstige vilkår end de tidligere tilbudte, eftersom det forekommer nærliggende, at lejerne heller ikke vil overtage ejendommen på sådanne vilkår. Desuden virker det ulogisk og formålsløst, at tilbudspligten udløses, når videresalget sker på mindre gunstige vilkår, men ikke udløses ved et videresalg på de samme vilkår. Efter en umiddelbar betragtning må lejerne altså ”tåle”, at ejendommen videresælges i ”fredningsperioden” uden tilbudspligt, når overdragelsen sker på vilkår, som ikke overskrider ”tålegrænsen”. ”Tålegrænsen” udgøres af de tidligere tilbudte vilkår, og et videresalg på mindre gunstige vilkår holder sig naturligvis inden for grænsen.

I 1987 blev spørgsmålet behandlet af Østre Landsret i en utrykt dom<sup>119</sup>. Landsretten udtalte, at *”lejelovens § 103 findes efter bestemmelsens formål og forarbejder alene at stille krav om fornyet tilbud til lejerne, såfremt ejendommen inden den fastsatte frist overgår til andre til en lavere pris end den tilbudte”*.

Dommen angiver, at ejendommen kan videresælges til en *højere pris* end den tilbudte, uden at tilbudspligten udløses. Landsretten omtaler kun prisen, selvom denne kun udgør ét af eventuelt mange vilkår i forbindelse med en ejendomsoverdragelse. Præmisserne må dog antagelig forstås således, at LL § 103, stk. 6, ikke udelukker, at ejendommen uden tilbudspligt kan overdrages på mindre gunstige vilkår, *f.eks. en højere pris*<sup>120</sup>.

<sup>118</sup> TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 8, samt TBB 2006.167 af Pedersen, afsnit 2.2.

<sup>119</sup> ØLD af 6. marts 1987, 17. afd., sag nr. 125/1985 og sag nr. 132/1985.

<sup>120</sup> TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 8.

Jesper Bøge Pedersen pointerer i TBB 2006.167, at skønsmanden i den netop omtalte sag skulle svare på, hvorvidt videresalgsvilkårene efter en samlet bedømmelse var mere gunstige end de til lejerne tidligere tilbudte vilkår. Herudfra udtrykker Jesper Bøge Pedersen den holdning, at vurderingen af, om ejendommen overdrages på mere eller mindre gunstige vilkår end de tilbudte, må indebære en samlet bedømmelse af alle indblandede vilkår. Hvis vilkårene efter denne samlede bedømmelse er mere gunstige, da udløses tilbudspligten<sup>121</sup>.

Der sås flere steder i litteraturen tvivl om, hvorvidt landsrettens udtalelse er korrekt<sup>122</sup>. Søren Andersen erkender i TBB 2006.155, at retstilstanden er fastslået med dommen, men han påpeger, at LL § 103, stk. 6, er krystalklar og derfor kræver, at videresalget sker på samme vilkår for ikke at udløse tilbudspligten.

Det er min overbevisning, at den rette forståelse af LL § 103, stk. 6, fører til, at en udlejnings-ejendom kan videresælges uden iagttagelse af tilbudspligten, når videresalget sker på mindre gunstige vilkår end de tilbudte. Dette må gælde desuagtet, at en strikt ordlydsfortolkning tydeligvis fører til det modsatte resultat. Denne udvidende fortolkning af reglen åbner desuden ikke op for omgåelsesmuligheder. Herudover tages et rimeligt hensyn til ejeren af ejendommen, da det undgås, at ejendommen gang på gang skal tilbydes til (sandsynligvis) uinteresserede lejere.

Dertil er jeg enig med Jesper Bøge Pedersen i, at en samlet bedømmelse af vilkårene er nødvendig for at konstatere, om videresalgsvilkårene er mere gunstige end de til lejerne tidligere tilbudte vilkår. Holdningen skyldes, at lejerne allerede er blevet mødt med et tilbud på (forventeligvis) markedsmæssige vilkår, som de har afvist. Formålet med tilbudspligten er altså allerede blevet varetaget.

Sammenfattet må et videresalg på vilkår, som efter en samlet bedømmelse enten kan ligestilles med eller er mindre gunstige end de til lejerne tidligere tilbudte vilkår, derfor kunne gennemføres inden for "fredningsperioden" uden iagttagelse af tilbudspligten.

#### 2.12.1.2: Andre videreoverdragelser end ved salg

Det er ifølge LL § 103, stk. 6's ordlyd kun videresalg, som skal ske på de til lejerne tidligere tilbudte vilkår. Det ville heller ikke give mening, såfremt en videreoverdragelse ved gave skulle ske på de disse vilkår. Det indikeres, at ejendommens almindelige værdisvingninger i "fredningsperioden" er uden betydning, når ejendommen videreoverdrages ved andet end salg. Skønt lejerne tænkeligt kunne overtage ejendommen på mere gunstige vilkår ved videreoverdragelsen, så kræves et syn og skøn for at dokumentere dette, og lejerne har næppe krav på optagelse af syn og skøn i situationen. Tilbudspligten skal følgelig ikke iagttages, når videreoverdragelsen inden for "fredningsperioden" sker ved andet end salg.

#### 2.12.1.3: Væsentlige forandringer

Afslutningsvis bemærkes det, at "fredningsperioden" formentlig kun kan opretholdes, så længe ejendommen ikke undergår væsentlige forandringer. I tilfælde af f.eks. en større modernisering eller indgåelse af fordelagtige lejekontrakter må "fredningsperioden" derfor ophøre, og

<sup>121</sup> TBB 2006.167 af Pedersen, afsnit 2.3.

<sup>122</sup> TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 8, samt Jonasson m.fl.: Administration af boliglejemaal, s. 1174.

lejerne skal tilbydes ejendommen på ny ved en videreoverdragelse. Dette skyldes, at lejernes beslutningsgrundlag nu er ændret<sup>123</sup>.

### **2.12.2: Hvad med aktie- eller anpartsoverdragelser?**

Tilbudspligtsudløsende kapitalandelsoverdragelser omfattes ikke udtrykkeligt af LL § 103, stk. 6. I disse situationer skifter ejendommen ikke direkte ejer, og der skal følgelig ikke ske tinglysning af et skøde. Forholdet synes derfor slet ikke at kunne omfattes af LL § 103, stk. 6. Der kan dog stilles spørgsmålstegn ved, om der alligevel gælder en særlig regel om, at kapitalandelsoverdragelsen skal opfyldes senest 1 år efter tilbudsfremsættelsen for ikke at udløse tilbudspligten på ny. Problemstillingen er uafklaret i retspraksis.

Der kan argumenteres for, at aktie/anpartsoverdragelsen nødvendigvis må omfattes af LL § 103, stk. 6, da bestemmelsen indeholder hjemlen til, at ejendommen kan overgå til andre, når lejerne ikke har accepteret tilbuddet. Det må dog erindres, at situationen ikke omhandler et direkte ejerskifte, hvorfor argumentationen ikke i sig selv er tilstrækkeligt tungtvejende til, at forholdet omfattes af bestemmelsen.

Hensyn til udlejer taler for, at bestemmelsen anvendes analogt på disse kapitalandelsoverdragelser. Ganske vist sættes en tidsfrist for handlens gennemførelse (kapitalandelens endelige overdragelse), men samtidig åbnes der op for en ”fredningsperiode” på ét år. Det synes ikke urimeligt over for lejerne, at ejendommen underlægges denne ”fredningsperiode”, hvori kapitalandelene kan handles uden iagttagelse af tilbudspligten. Det skyldes, at lejernes rettighed i en nær fortid er blevet tilgodeset ved fremsendelsen af et tilbud på markedsmæssige vilkår (dokumenteret ved et syn og skøn, jf. LL § 103, stk. 3).

Resumeret forekommer det rimeligt, at forholdet efter en analogiserende fortolkning omfattes af LL § 103, stk. 6. Dette harmonerer med, at tilbudspligtsudløsende kapitalandelsoverdragelser ligeledes andetsteds i lejelovens kapitel XVI sidestilles med ejendomsoverdragelser ved gave, fusion, osv.

## **Kapitel 3: Ukorrekt opfyldelse af tilbudspligten**

### **3.1: Årsagen til den ukorrekte opfyldelse**

Som løbende behandlet er tilbudspligten ikke umulig at slippe udenom. F.eks. kan udlejer under de rette omstændigheder omgå tilbudspligten ved at udleje en garage til den kommende ejer<sup>124</sup>. Såfremt ejendommen ejes af et selskab, kan ”flerholdingselskabsmodellen” anvendes til omgåelse af pligten<sup>125</sup>.

Incitamenterne til omgåelse af tilbudspligten er tydelige. For det første er det bekosteligt at opfylde oplysningspligten over for samtlige lejere samt at afholde eventuelle udgifter til optagelse af syn og skøn. For det andet vil udlejer og tredjemand ofte bruge både megen tid og mange penge på forhandlinger. Det er spildte kræfter, hvis lejerne overtager ejendommen. Den negative effekt bestyrkes yderligere af, at opfyldelsen af overdragelsesaftalen mellem udlejer og tredjemand må afvente udløbet af lejernes 10-ugers acceptfrist. Udbuddet af ejen-

<sup>123</sup> TBB 2006.167 af Pedersen, afsnit 2.4.

<sup>124</sup> Se afsnit 2.6.2.

<sup>125</sup> Se afsnit 2.8.8.

dommen er derfor unægteligt mindre tillokkende, når ejendommen er underlagt tilbudspligten. Derforuden kan det i forbindelse med en hensigtsmæssig selskabsomstrukturering være særdeles problematisk, hvis ejendommen midt i processen overtages af lejerne.

Den ukorrekte opfyldelse af tilbudspligten kan også skyldes interesseforbundne parter jagt på "lette penge". Tilbudspligtens formål omgås ved, at lejerne gives et tilbud, som *ikke* er på markedsmæssige vilkår.

Endvidere kan tilbudspligtsreglernes uklarheder i sig selv være årsag til, at udlejer ser bort fra pligten. Uklarhederne kan bringe udlejer i tvivl om, hvorvidt ejendommen er underlagt tilbudspligten. Da tilbudspligten er en byrde for udlejer, er det indlysende, at udlejer ikke er interesseret i at opfylde pligten "for en sikkerheds skyld". Udlejer er desuden efter almindelig aftaleret bundet af sit afgivne tilbud (jf. AFTL § 1), selvom det senere viser sig, at ejendommen alligevel ikke var underlagt tilbudspligten, jf. TBB 2004.114 Ø.

Det skal naturligvis nævnes, at den ukorrekte opfyldelse af tilbudspligten ikke altid skyldes en bevidst forbigåelse af reglerne. Udlejer kan have forsøgt at opfylde sin tilbudspligt og være i god tro herom, men pga. utilstrækkelig opfyldelse af oplysningspligten er det imidlertid ikke lykkedes.

Ved manglende eller mangelfuld opfyldelse af tilbudspligten opstår spørgsmålene om lejernes retsstilling og reaktionsmuligheder.

Når lejerne er blevet snydt til at købe ejendommen til en kunstig opskruet pris, er lejerne formentlig alene interesseret i en refundering af det for meget betalte. Domstolene har mulighed for at nedsætte den urimelige overpris eller ligefrem tilsidesætte hele aftalen ved brug af generalklausulen i AFTL § 36<sup>126</sup>. Hvis prisen nedsættes, har lejerne et tilbagebetalingskrav. Såfremt aftalen tilsidesættes i sin helhed (dvs. hele aftalen erklæres ugyldig), kan lejerne søge erstatning for deres eventuelle tab gennem den negative kontraktsinteresse. Lejerne stilles herefter økonomisk som om, de aldrig var blevet tilbudt ejendommen<sup>127</sup>. Udlejer og tredjemand kan naturligvis ikke herefter lade deres betingede aftale opfylde. En retmæssig opfyldelse af den betingede aftale kræver, at udlejer har opfyldt sin tilbudspligt på behørig vis, og enten at lejerne har takket nej til tilbuddet, eller at den accepterende andelsboligforening ikke kan bevise sin betalingsevne.

Anderledes komplekst bliver det i de tilfælde, hvor ejendommen er overgået til tredjemand i strid med lejernes ønske eller uden deres viden. Det behandles efter næste afsnit.

### **3.2: Kontrol af tilbudspligtens overholdelse?**

Konsekvenserne af, at tilbudspligten ikke opfyldes korrekt, kan være voldsomme for alle indblandede parter, hvilket illustreres i de følgende afsnit. Det synes derfor optimalt, at kontrolmekanismer indbygges i lovgivningen, så offentlige myndigheder kan "overvåge" tilbudspligtens overholdelse. Tilbudspligtsreglerne indeholder ikke på nuværende tidspunkt en sådan kontrol.

Den eneste gældende "kontrol" findes i tinglysningsbekendtgørelsen (fast ejendom) § 38. I medfør af stk. 1, skal dokumenter om overdragelse af udlejningsejendomme indeholde ejerens

---

<sup>126</sup> Andersen og Madsen: Aftaler og mellemmænd, s. 213f.

<sup>127</sup> Andersen og Madsen: Aftaler og mellemmænd, s. 107.

erklæring om, at tilbudspilgten enten ikke finder anvendelse samt grunden hertil, eller ejerens erklæring om, at ejendommen er tilbudt lejerne med angivelse af dato herfor, men at tilbuddet ikke accepteredes. Det følger af stk. 2, at i overensstemmelse med LL § 103, stk. 6, afvises skødet, hvis det indleveres til tinglysning senere end et år efter tilbudsfremsættelsen til lejerne. Kravene gælder naturligvis ikke, når ejendommen tilskødes en andelsboligforening stiftet af lejerne.

Der stilles som udgangspunkt ikke spørgsmålstejn ved erklæringens rigtighed, eftersom en nærmere materiel prøvelse heraf ikke skal udføres af tinglysningsdommeren, jf. Østre Landsrets udtalelse i U 1981.766 Ø. Erklæringen udgør derfor kun et vagt bevis for, at tilbudspilgten rent faktisk er opfyldt. Det bemærkes, at udlejer kan straffes ved forsætlig afgivelse af falsk erklæring, da afgivelse af en falsk lovpåbudt erklæring til en offentlig myndighed er strafbelagt, jf. STRFL (straffeloven) § 161. Især for den godtroende tredjemand (og eventuelt fremtidige ejere), kan det virke ganske urimeligt, at ejendommen muligvis skal tilskødes eller tilbydes lejerne, fordi tilbudspilgten ikke er blevet behørigt iagttaget<sup>128</sup>. Tredjemand kan alene støtte sig til udlejers erklæring. På denne baggrund er det berettiget at efterspørge forstærkede kontrolforanstaltninger. Det kunne i det mindste kræves, at udlejer sammen med erklæringen fremlægger en vis dokumentation for tilbuddets fremsættelse som f.eks. lejernes kvittering for modtagelse af tilbuddet.

### 3.3: Lejernes retsstilling

Såfremt lejerne ønsker at forfølge deres forbigåede *aktuelle* ”forkøbsret”, er deres retsstilling egentlig ganske klar. Lejernes aktuelle ”forkøbsret” afledes som tidligere nævnt af ”forkøbsretten” på tidspunktet for den tilbudspilgtsudløsende disposition, og den er tinglyst beskyttet efter LL § 7, stk. 1, 1. pkt., uden tinglysning. Tredjemand kan altså *ikke* ved i god tro at få tinglyst skøde på ejendommen ekstingvere lejernes aktuelle ”forkøbsret” efter TL § 1, stk. 2.

En senere ejer kan naturligvis heller ikke efter denne bestemmelse ekstingvere den aktuelle ”forkøbsret”, som opstod ved overdragelsen mellem udlejer og tredjemand. Der kan stilles spørgsmålstejn ved, om den senere ejer gennem tinglysningsloven er tillagt andre ekstinktionsmuligheder. Af TL § 27, stk. 1, 1. pkt., følger, at en godtroende aftaleerhverver af en tinglyst rettighed ikke kan mødes med indsigelser mod gyldigheden af medkontrahentens tinglyste skøde. TL § 27 anvendes normalt som et redskab for den senere ejer til at ekstingvere indsigelser fra tidligere omsætningsled, men kan formentlig ligeledes anvendes på tilfælde, hvor den senere ejers ejendomsret strider mod utinglyste rettigheder (f.eks. servitutter)<sup>129</sup>. Den senere ejer kan dog ikke med henvisning hertil ekstingvere lejernes ret, fordi *enhver* erhverver må respektere lejernes aktuelle ”forkøbsret”, jf. LL § 7, stk. 1, 1. pkt.

Tinglysningsloven yder altså ingen mulighed for ekstinktion af lejernes aktuelle ”forkøbsret”. Derimod kan retten ”ekstingveres” efter reglen i LL § 7, stk. 1, 3. pkt. Ifølge denne regel skal lejeren gøre sit krav gældende ved sagsanlæg (indbringelse for huslejenævnet er tilstrækkeligt, når nævnet i henhold til LL § 106 kan behandle kravet<sup>130</sup>) senest 1 år efter lejemålets ophør (hvilket må være efter den sidste dag, som lejeren er forpligtet til at betale leje for<sup>131</sup>).

<sup>128</sup> Se herom i afsnit 3.4.2 og 3.4.3.

<sup>129</sup> Willumsen: Lærebog i tinglysning, s. 10ff.

<sup>130</sup> Grubbe og Edlund: Boliglejeret, s. 465f.

<sup>131</sup> Grubbe og Edlund: Boliglejeret, s. 466.

for at sikre sig mod ”ekstinktion”. Reglen kan kun påberåbes af en ny ejer<sup>132</sup>. Der gælder ikke noget krav om, at sagen skal være rettet mod den nye ejer, jf. U 1991.736 H. Efter bestemmelsens ordlyd er det udelukkende krav, som fremsættes efter lejemålets ophør, der kan ”ekstingveres”. Hertil følger det af bestemmelsens forarbejder, at der, førend kravet kan ”ekstingveres”, skal være sket et ejerskifte, og at den nye ejer skal opfylde ekstinktionsbetingelserne i TL § 1, stk. 2<sup>133</sup>.

Højesteret synes i U 2012.2360/1 H (findes in extenso i TBB 2012.402 H) at fastslå, at sidstnævnte betingelse ikke er gældende for EHL § 6, stk. 2, 1. pkt. En fraflyttet lejer havde godt 1 år efter lejemålets ophør gjort sit krav gældende ved sagsanlæg mod sin oprindelige udlejer. Stævningen blev tinglyst på ejendommen jf. TL § 12, stk. 3, før tinglysningen af udlejers konkurs, jf. TL § 13, stk. 1, 2. pkt. Lejeren fik medhold i denne sag, som konkursboet var indtrådt i. Alligevel gav Højesteret ikke efterfølgende lejeren medhold i, at (en del af) kravet skulle medtages i størsteløbet ved en tvangsauktion (krav, som i henhold til lejelovgivning er gældende mod enhver uden tinglysning, skal medtages heri, jf. tvangsauktionsvilkårene pkt. 6, litra j).

Konkursboet havde altså fortrængt lejeren ret, uden betingelsen i TL § 1, stk. 2, var opfyldt.

EHL § 6, stk. 2, 1. pkt., svarer til LL § 7, stk. 1, 3. pkt.<sup>134</sup>, hvorfor de to bestemmelser forventeligvis skal fortolkes ens. Selvom LL § 7, stk. 1, 3. pkt., synes at være en ekstinktionsregel, så skal den efter højesteretsdommen formentlig betegnes som en *særlig forældelsesregel* til fordel for senere ejere (eller andre, som overtager rådigheden over ejendommen, heriblandt et konkursbo)<sup>135</sup>. På denne baggrund kan forældelseslovens regler antagelig supplere bestemmelsen, jf. FL (forældelsesloven) § 28<sup>136</sup>.

En ny ejer kan altså potentielt fortrænge lejernes aktuelle ”forkøbsret”, jf. LL § 7, stk. 1, 3. pkt. Det specielle i denne sammenhæng er dog, at den aktuelle ”forkøbsret” er en ”art samfordringsret” (som udtalt af Østre Landsret i TBB 2011.35 Ø). Ifølge tilbudspligtsreglerne tilkommer ”forkøbsretten” som sådan den enkelte lejer (bl.a. LL § 105’s ordlyd bekræfter dette ved at fastslå, at reglerne ikke ved aftale kan fraviges til skade for *lejerne*), og når den aktualiseres, afledes en aktuel ”forkøbsret”, som kun kan udnyttes af mindst 60% af lejerne i fællesskab (jf. ABL § 2, stk. 1). Lejerne kan hver især få fortrængt *sin* ret til sammen med andre lejere at overtage ejendommen på andelsbasis. Det betyder samtidig, at den aktuelle ”forkøbsret” dybest set ikke udslukkes endeligt, så længe tilstrækkeligt mange lejere endnu har sin ret i behold.

Det bemærkes, at hvis lejerne har modtaget et tilbud fra udlejer og acceptfristen er begyndt at løbe, da må lejerne stifte en andelsboligforening, som accepterer tilbuddet rettidigt, også selvom overdragelsesaftalen med tredjemand uretmæssigt opfyldes, inden acceptfristens udløb. Dette skyldes, at tilbuddet naturligtvis skal accepteres rettidigt, da lejerne ellers forpasser deres ret til at erhverve ejendommen, jf. LL § 103, stk. 6.

---

<sup>132</sup> Se hertil den tilsvarende bestemmelse i EHL § 6, stk. 2, 1. pkt., som lyder: ” [...] såfremt det skal kunne gøres gældende mod en anden ejer end den, der ejede ejendommen, da kravet opstod”.

<sup>133</sup> Jf. FT 1983-84, tillæg B, 1. samling, spalte 195f, samt Jespersen: Lejeret 1, s. 90.

<sup>134</sup> Jf. bemærkningerne til § 6 i LFF 1999-10-13 nr. 33 (Karnov).

<sup>135</sup> Grubbe og Edlund: Boliglejeret, s. 467.

<sup>136</sup> Se om denne lov i næste afsnit.



### 3.3.1: Fortabelse af overtagelsesretten ved passivitet eller forældelse

Lejernes aktuelle ”forkøbsret” kan som andre krav fortabes ved passivitet eller forældelse. Her må det have in mente, at lejerne hver i sær kan fortabe sin ret til at overtage ejendommen sammen med andre lejere. Retstabet indtræder derfor ikke nødvendigvis på samme tid for samtlige lejere, og den aktuelle ”forkøbsret” består reelt, indtil for mange lejere har fortabt sin ret.

Fra en umiddelbar betragtning forekommer retsfortabende passivitet at være et broget og abstrakt område. Alligevel er det i litteraturen påstået, at der gælder en almindelig passivitetsgrundsætning i dansk ret, hvis indhold dog ikke kan fastslås med nøjagtighed<sup>137</sup>. På trods heraf synes Højesteret at arbejde med et tostringet system fremfor én passivitetsregel. Det fremgår bl.a. af U 2007.529/3 H, hvor det udtaltes, at *”der er ikke grundlag for at fastslå, at haven har undladt at reklamere rettidigt eller i øvrigt har udvist retsfortabende passivitet”*.

Jens Ravnkilde har i bogen ”Passivitet” på baggrund af dette tostringede system forsøgt at afmystificere området for den retsfortabende passivitet. Efter min overbevisning er forsøget særdeles vellykket. I bogen benævnes de to veje til retsfortabelse som ”simpel passivitet” (den ulovbestemte reklamationsret) og ”kvalificeret passivitet” (stiltiende frafald).

I dansk ret gælder en almindelig ulovfæstet reklamationsregel om, at den krænkede part skal reklamere over et retsbrud inden rimelig tid, hvis muligheden for at gøre indsigelsen gældende skal bevares<sup>138</sup>. Reglen har hjemmel i forholdets natur, og dens eksistensberettigelse må udledes af et hensyn til den forpligtedes indrettelse efter, at status quo bevares<sup>139</sup>. Lejerens indsigelse om, at ”forkøbsretten” er ukorrekt opfyldt, kan altså fortabes på grundlag af tidens blotte gang<sup>140</sup>. For at den simple passivitet kan udløse retsfortabelse, skal udlejer enten være i god tro om rettighedens eksistens eller være i ond tro herom, men dog være i god tro om lejers vilje til at støtte ret på forholdet<sup>141</sup>. Reklamationsfristen indledes på det tidspunkt, hvor lejeren blev eller burde være blevet bekendt med, at den aktuelle ”forkøbsret” er blevet forsvundet<sup>142</sup>. Har lejeren aldrig modtaget et tilbud fra udlejer, vil han/hun almindeligvis ret hurtigt blive opmærksom på ejendomsoverdragelsen. Det sker, når tredjemand ved denuntiation gør lejeren opmærksom på kreditorskiftet. Lejeren må reagere inden rimelig tid fra dette tidspunkt for at undgå et retstap (en ”samlet reklamation” fra lejerne via en underskriftindsamling er en nærliggende mulighed). At lejeren ingen viden har omkring indholdet af retten til at overtage ejendommen sammen med andre lejere, det er ikke til hinder for, at retten fortabes som følge af passivitet, da retsvildfarelse som hovedregel ikke er en undskyldelig omstændighed, der udskyder fristens begyndelsestidspunkt<sup>143</sup>. Fristens længde lader sig ikke præcist fastlægge, eftersom den afhænger af mange forskelligartede forhold, bl.a. om en lang frist giver lejeren en urimelig spekulationsmulighed<sup>144</sup>. Fristlængden må derfor ansættes på baggrund af sagens konkrete omstændigheder.

---

<sup>137</sup> Gomard: Obligationsret 3. del, s. 267f., samt Jensen: Retsfortabende passivitet – hvorfor, hvordan og hvornår?, s. 69ff.

<sup>138</sup> Ravnkilde: Passivitet, s. 30.

<sup>139</sup> Ravnkilde: Passivitet, s. 86ff.

<sup>140</sup> I modsat retning Gomard: Obligationsret 3. del, s. 268, samt Jensen: Retsfortabende passivitet – hvorfor, hvordan og hvornår?, s. 82.

<sup>141</sup> Ravnkilde: Passivitet, s. 27.

<sup>142</sup> Ravnkilde: Passivitet, s. 34.

<sup>143</sup> Ravnkilde: Passivitet, s. 198.

<sup>144</sup> Ravnkilde: Passivitet, s. 35.

Da domstolene netop arbejder med et tostringet system, kan retstabet indtræde selv efter en rettidig reklamation. Ved kvalificeret passivitet frafalder lejerens ret ved et stiltiende løfte om ikke-brug af rettigheden, hvorved udlejer kan indrette sig efter, at status quo vil forblive urørt. Retstabet hviler altså på et aftaleretligt grundlag, og her varetages også et indrettelses-hensyn. Retsfortabelsen er betinget af, at passiviteten udvises under reaktionskrævende om-stændigheder (f.eks. efter udlejers tilkendegivelse af, at han/hun ikke mener at være forpligtet til at opfylde tilbudspligten<sup>145</sup>), og at udlejer er i ond tro om rettighedens eksistens og lejerens vilje til at håndhæve retten<sup>146</sup>. Når lejerens ved eller burde vide, at passiviteten med føje kan opfattes dispositivt, da må lejerens forsvare sin ret uden ugrundet ophold<sup>147</sup>.

Passivitetsreglerne gælder sideløbende med forældelseslovens almindelige forældelsesfrister. I medfør af FL § 3, stk. 1, forældes lejerens ret til at overtage ejendommen i fællesskab med andre lejere efter 3 år. Som hovedregel regnes fristen fra tilbudspligtens indtræden, jf. FL § 2, stk. 1. Fristbegyndelsen suspenderes dog, indtil lejerens opnår viden eller burdeviden om den aktuelle ”forkøbsret”, jf. FL § 3, stk. 2. Af FL § 3, stk. 3, nr. 4, følger den absolutte frist. Forældelse indtræder herefter senest 10 år efter tilbudspligtsaktualiseringen.

### 3.4: Lejernes reaktionsmuligheder

Lejernes retstilling er som nævnt ganske klar. Så længe den aktuelle ”forkøbsret” ikke er bort-faldet ved passivitet eller forældelse, kan den forfølges af lejerens.

Såfremt tredjemand lider et tab som konsekvens heraf, må tredjemand være henvist til at rette et erstatningskrav mod udlejer. Et krav om erstatning forudsætter naturligvis, at udlejer er erstatningsansvarlig, samt at tabet kan dokumenteres. Dette opgør behandles ikke nærmere, men det bemærkes, at udlejer kan være objektivt ansvarlig over for tredjemand på grundlag af fuldstændig vanhjemmel, jf. KBL § 59, analogt<sup>148</sup> eller en garanti<sup>149</sup>.

Det naturlige spørgsmål er herefter, hvilke reaktionsmuligheder lejerens har, når deres ret-tighed i første omgang er blevet forbigået.

#### 3.4.1: Anerkendelsespåstand

Lejerens kan anlægge et anerkendelsessøgsmål med påstand om, at udlejer skal anerkende, at tilbudspligten ikke er behørigt iagttaget. Selvom lejerens får medhold ved domstolen, opnår de ofte ikke ønskede resultat, fordi dommen ikke kan fuldbyrdes<sup>150</sup>. Lejerens vil derfor ofte være interesserede i enten at anlægge et fuldbyrdelsessøgsmål eller at nedlægge flere påstande mod (de) sagsøgte under samme sag, så anerkendelsespåstanden herigennem kombineres med fuldbyrdelsespåstande(n). I TBB 2010.35 Ø fik tre lejere til dels medhold i deres anerkendel-sespåstand, men ikke i deres fuldbyrdelsespåstand (om ”effektivering” af tilbudspligten<sup>151</sup>).

---

<sup>145</sup> Ravnkilde: Passivitet, s. 114.

<sup>146</sup> Ravnkilde: Passivitet, s. 26.

<sup>147</sup> Ravnkilde: Passivitet, s. 202.

<sup>148</sup> Munk-Hansen: Fast ejendom, s. 474.

<sup>149</sup> Munk-Hansen: Fast ejendom, s. 330ff.

<sup>150</sup> Bang-Pedersen og Christensen: Den civile retspleje, s. 108f.

<sup>151</sup> Se herom i afsnit 3.4.3.

Selvom den aktuelle ”forkøbsret” alene kan udnyttes af flere lejere i fællesskab, kan en lejer formentlig på egen hånd anlægge et anerkendelsessøgsmål<sup>152</sup>.

### 3.4.2: Tilskødning af ejendommen

Der kan eventuelt fremsættes påstand om tilskødning af ejendommen. Denne fuldbyrdelsepåstand forudsætter, at en stiftet andelsboligforening har accepteret udlejers tilbud og herved opnået ejendomsretten til ejendommen. Er ejendommen overgået til tredjemand ved tinglyst endeligt skøde i strid hermed, opstår en konflikt mellem andelsboligforeningen og tredjemand om adkomsten til ejendommen. Andelsboligforeningens ejendomsret afledes af den aktuelle ”forkøbsret”, og den kan følgelig ikke ekstingveres af tredjemand. Desuden går andelsboligforeningens ret forud for tredjemands ret, da tredjemands retmæssige opnåelse af ejendomsretten er betinget af, at lejerne ikke accepterer tilbuddet, eller at andelsboligforeningens accept kan afvises.

For at få tilskødet ejendommen må andelsboligforeningen (som minimum) rette sagsanlægget mod personen, som ifølge tingbogen er berettiget til at råde over ejendommen, da kun denne er legitimeret til at råde over ejendommen i retlig henseende, jf. TL § 10, stk. 1.

I U 2006.3281 H blev ejendommen endeligt overdraget til tredjemand, efter et flertal af lejerne havde afgivet ugyldige afkaldserklæringer. Lejerne havde stiftet en andelsboligforening, som fik medhold i, at ejendommen skulle tilskødes denne. Andelsboligforeningen opfyldte dagældende deltagerbetingelse i LL § 103, stk. 5, 1. led, og accepterede tilbuddet, inden acceptfristens udløb. Sagsanlægget var rettet mod bl.a. tredjemand.

I lignende tilfælde, hvor en andelsboligforening på trods af en rettidig accept ikke overtager ejendommen, består muligheden for tilskødning. Om end det er væsentligt at være opmærksom på, at en sag kan versere ved domstolene i op til flere år, før der foreligger en endelig afgørelse. Derfor kan forholdene ændre sig betydeligt undervejs. Det er f.eks. meget muligt, at nogle andelshavere er fraflyttet ejendommen som følge af ophørte lejemaal, og at ”deres” lejligheder er blevet genudlejet. Ny lejere, som således har erhvervet en brugsret fra tredjemand eller en anden senere ejer, må formentlig kunne tvinges til at flytte. Det skyldes, at deres hjemmelsmand ikke har været materielt berettiget til at udleje lejlighederne, eftersom andelsboligforeningen fra accepttidspunktet overtog dispositionsretten<sup>153</sup>.

### 3.4.3: Opfyldelse af tilbudspligten

I andre tilfælde er acceptfristen (reelt) aldrig er begyndt at løbe. Det gælder: 1) når overdragelsen til tredjemand er sket, uden lejerne er blevet tilbudt ejendommen, 2) når et tilbud fra udlejer tilsidesættes pga. en kunstig høj pris, samt 3) når udlejer dog har fremsendt et tilbud, men aldrig opfyldt sin oplysningspligt.

Såfremt lejerne ønsker at påberåbe den aktuelle ”forkøbsret”, kan de anlægge sag med påstand om *naturalopfyldelse af tilbudspligten*. Dette indebærer, at lejerne skal have ejendommen tilbudt (på ny), men skal de oprindelige lejere, som boede i ejendommen på tidspunktet for den tilbudspligtsudløsende disposition, eller de nuværende lejere modtage tilbuddet? Her

<sup>152</sup> Gomard og Kistrup: Civilprocessen, s. 539.

<sup>153</sup> TBB 2006.155 af Andersen, afsnit 7.

er en lejerudskiftning ligeledes meget tænkelig. Såfremt lejerne får medhold i deres påstand, synes den eneste løsning at være, at ejendommen tilbydes de nuværende lejere. Løsningen stemmer overens med, at tilbudsfremsættelsestidspunktet almindeligvis er bestemmende for afgrænsningen af de lejere, som skal have tilbud<sup>154</sup>. Desuden har oprindelige lejere, hvis lejemål er ophørt, alligevel ingen mulighed for at blive medlem af den kommende andelsboligforening<sup>155</sup>.

Lejerne kan naturligvis forlange at få ejendommen tilbudt på de vilkår, som enten blev eller skulle have været tilbudt lejerne i forbindelse med den tilbudspligtsudløsende disposition, jf. GD 1990/04 Ø. I samme dom blev det desuden fastslået, at den aktuelle ”forkøbsret” indplacerer sig i prioritetsrækkefølgen pr. den dag, tilbudspligten aktualiseres. Det indebærer, at lejerne som udgangspunkt ikke skal respektere senere stiftede ejendomsbyrder og pantehæftelser<sup>156</sup>.

Også her må sagsanlægget (i det mindste) rettes mod den, som har tingbogslegitimationen. En påstand om naturalopfyldelse af tilbudspligten giver herudover anledning til en anden procesuel overvejelse, nemlig spørgsmålet om rette sagsøger.

I TBB 2011.35 Ø udtalte Østre Landsret, at ”*der ved udnyttelse af tilbuddet [er] tale om en art samfordringsret, hvorefter lejerne alene i et vist fællesskab [...] vil kunne udnytte et tilbud om at få en ejendom overdraget*”. På denne baggrund fandt domstolen ikke, at ”*sagsøgerne som lejere i ejendommen selvstændigt kan gøre denne ret gældende, eller at sagsøgerne, der ikke har anlagt sagen i et forpligtende fællesskab med andre lejere, i øvrigt opfylder betingelserne for at kunne imødekomme et tilbud efter reglerne om tilbudspligt*”.

Østre Landsrets udtalelse er ikke overraskende, eftersom den aktuelle ”forkøbsret” kun kan udnyttes, hvis en gruppe lejere bliver enige herom. Gruppen skal bestå af tilstrækkelig mange lejere til, at deltagerkravet i ABL § 2, stk. 1, kan opfyldes. Medhold ved domstolene i en påstand om naturalopfyldelse af tilbudspligten kan derfor alene opnås, såfremt påstanden nedlægges af mindst 60% af lejerne i forening (tidligere 50%, jf. dagældende LL § 103, stk. 5, 1. led). Der er altså tale om et nødvendigt procesfællesskab (*litis consortium*)<sup>157</sup>.

Selvom tilbuddet skal gives til de nuværende lejere, må det nødvendige procesfællesskab udgøres af de oprindelige lejere, da det er *deres* aktuelle ”forkøbsret”, som er blevet undertrykt. Heraf følger, at det for hver lejerudskiftning bliver sværere at kunne anlægge sagen. Når en oprindelig lejers lejemål ophører, har lejereren ikke længere nogen konkret interesse i sagen, da lejereren fra dette tidspunkt ikke længere kan opnå medlemsskab af en andelsboligforening stiftet ved erhvervelse af ejendommen. Lejereren opfylder derfor ikke længere alle betingelserne for at have retlig interesse i at få behandlet sagen<sup>158</sup>.

De tre sagsøgere i TBB 2011.35 Ø havde ingen bemyndigelse til at repræsentere øvrige procesfæller. En ret til at repræsentere øvrige procesfæller følger af RPL § 256, hvorefter ude-

---

<sup>154</sup> Se afsnit 2.9.1.

<sup>155</sup> Se afsnit 2.9.1.2.

<sup>156</sup> En ny lejer, som er tilflyttet i ”mellempærioden”, er muligvis en undtagelse til dette udgangspunkt, se afsnit 2.10.

<sup>157</sup> Bang-Pedersen og Christensen: Den civile retspleje, s. 260.

<sup>158</sup> Bang-Pedersen og Christensen: Den civile retspleje, s. 108ff.

blevne personer kan repræsenteres af de mødte personer. Det forudsættes dog, at stævningen er underskrevet af alle procesfællerne<sup>159</sup>.

Samlet må det konstateres, at tidens blotte gang og den heraf forventelige lejerudskiftning kan gøre det besværligt eller ligefrem umuligt at få medhold i en påstand om, at tilbudspligten skal opfyldes behørigt.

### **3.4.4: Erstatning**

De oprindelige lejere kan i stedet nedlægge påstand om erstatning af det tab, som er fulgt af den ukorrekte opfyldelse af tilbudspligten. Da der som nævnt foreligger et nødvendigt procesfælleskab med hensyn til kravet om naturalopfyldelse af tilbudspligten, må det samme gælde ved et krav om erstatning<sup>160</sup>.

Sagsanlægget kan enten rettes mod udlejer, som ikke opfyldte sin tilbudspligt (og derfor er objektivt ansvarlig for tabet, fordi tilbudspligten ifølge loven *skal* opfyldes inden endelig ejendomsoverdragelse til anden side), eller den nuværende ejer (den enkelte lejers ret kan dog være fortrængt af en senere ejer jf. LL § 7, stk. 1, 3. pkt.).

Der findes ingen domme, hvori lejerne tilkendes erstatning på baggrund af, at deres aktuelle "forkøbsret" er blevet forsømt.

I GD 1990/04 Ø udtalte Østre Landsret, at udlejer havde tilsidesat sin tilbudspligt, og derved forelå det fornødne erstatningsgrundlag. Landsretten tog dog ikke nærmere stilling til lejernes erstatningskrav, da størrelsen heraf var uvis. Det var endda usikkert, om der overhovedet kunne dokumenteres et tab.

Der er intet mystisk ved den manglende retspraksis på området. Det vil nemlig oftest være en umulig opgave for lejerne at dokumentere et tab. Særligt, når ejendommen er blevet overdraget uden lejernes viden, står det klart, at det næppe efterfølgende kan bevises, at lejerne ville have stiftet en andelsbolig, som ville og var i stand til at erhverve ejendommen, dersom tilbudspligten var blevet opfyldt. Da tabet således ikke ofte lader sig bevise, vil det på trods af udlejers objektive ansvar for tabet immervæk være nyttesløst at føre en erstatningssag.

## **Kapitel 4: Afsluttende bemærkninger**

### **4.1: Konklusion**

I første del af specialet var formålet at fastslå den gældende retstilstand på området for lejers tilbudspligt for at bringe lys over regelsættets svage punkter.

For at opnå dette resultat foretoges en detaljeret undersøgelse af regelsættet fra ende til anden. Nogle væsentlige konklusioner undervejs var: 1) at tilbudspligtsreglerne følger det almindelige ejendomsbegreb i dansk ret, 2) at tilbudspligten kan udløses af andre transaktionsformer end de i LL § 102, stk. 1, nævnte, 3) at tilbuddet skal gives til de lejere, som har en aktuel brugsret på tilbudsfremsættelsestidspunktet, samt 4) at ejendommen kan videresælges inden for "fredningsperioden" på mindre gunstige vilkår uden iagttagelse af tilbudspligten.

---

<sup>159</sup> Gomard og Kistrup: Civilprocessen, s. 540 (note 5).

<sup>160</sup> Bang-Pedersen og Christensen: Den civile retspleje, s. 261.

Undersøgelsen viste tidligt, at tilbudspligtsreglerne er præget af uklarheder, som gør reglerne besværlige at håndtere.

Eftersom regelsættet kan medføre uoverskuelige konsekvenser og konflikter, kan man let få en fornemmelse af, at beslutningen om at vedtage reglerne var en smule forhastet. De uoverskuelige konsekvenser fremtræder f.eks., når udlejer foretager udstykning. Loven er klar i spytet og bestemmer, at tilbudspligten opretholdes på trods af udstykningen, men den anviser ikke, hvorledes opretholdelsen foregår i praksis. De teoretiske løsninger herpå forekommer utilstrækkelige. At vælge en af løsningerne er nærmest et valg mellem pest og kolera. Det er ligeledes problematisk, at tilbudspligtsreglerne tildeler lejerne en acceptfrist på mindst 10 uger uden at indkalkulere de potentielle lovsammenstød mellem regelsættet og andre lovregler (f.eks. BRL § 48). Desuden kan sammenblandingen af tilbudspligten og en uberettiget ophævelse resultere i nærmest uløselige konflikter.

I et regelsæt som dette, hvor udlejers sædvandlige ejerbeføjelser indskrænkes, og hvor tredjemands retsstilling kan påvirkes af, om tilbudspligten er behørigt opfyldt eller ej, forekommer det hensigtsmæssigt med faste rammer. Denne opgave løftes ikke af tilbudspligtsreglerne, da regelsættet arbejder med udtømmende lister. Det gælder listen over de overdragelsesformer, som udløser tilbudspligten, samt listen over de sædvanlige oplysninger, som er nødvendige at fremsende til lejerne for at igangsætte acceptfristen.

Herudover er der åbenlyse huller i regelsættet, som kan udnyttes til at omgå tilbudspligten eller hensigten bag denne. Den omtalte ”flerholdingselskabsmodel” er øjensynligt helt i overensstemmelse med loven, selvom den tydeligvis kan anvendes til omgåelse af tilbudspligten. Ligeledes mangler tilbudspligtsreglerne en bestemmelse om, at syn og skøn skal optages, når salget sker mellem interesseforbundne parter. Uden en sådan bestemmelse synes lejerne at være kastet for løverne. At hjælp kan søges hos domstolene retfærdiggør ikke et ufuldstændigt regelsæt.

I sidste del af specialet var formålet at klarlægge lejernes retsstilling og reaktionsmuligheder, når deres aktuelle ”forkøbsret” er blevet forbigået.

Det bemærkedes her, at regelsættets mange uklarheder og den manglende kontrol med tilbudspligtens opfyldelse nærmest af natur medfører, at overdragelser (bevidst eller ubevidst) gennemføres i strid med tilbudspligtsreglerne. Hertil kommer, at tilbudspligten er bekostelig og tidskrævende at opfylde, samt at den kan komme i vejen for en hensigtsmæssig selskabsomstrukturering. Disse elementer tilskynder til omgåelse af reglerne.

Det konkluderedes herefter, at lejernes aktuelle ”forkøbsret” ikke kan ekstingveres af en erhverver af ejendommen, men at retten dog kan fortabes som følge af passivitet eller forældelse. På trods af den tinglige beskyttelse er lejernes reaktionsmuligheder ofte begrænsede, såfremt en andelsboligforening ikke allerede har accepteret et fremsat tilbud. Begrænsningerne viser sig, når der sker lejerudskiftning, da der mellem de oprindelige lejere består et nødvendigt procesfælleskab. Desuden vil det sjældent være muligt for lejerne at dokumentere et økonomisk tab ved, at tilbudspligten ikke er opfyldt korrekt.

Samlet set må det konkluderes, at tilbudspligtsreglernes uklarheder og mangler skaber en rets-tilstand præget af manglende retssikkerhed. Udlejer har fået presset en pligt ned over hovedet og får intet til gengæld herfor. Såfremt udlejer ikke opfylder denne pligt, må lejerne reagere herpå, men deres reaktionsmuligheder udvandes i takt med lejerudskiftningen i ejendommen.

Situationen er ganske uheldig, og det synes aldeles berettiget at stille sig skeptisk over for, om det kan retfærdiggøres at bibeholde tilbudspligtsreglerne i deres nuværende tilstand.

## Litteraturfortegnelse:

### Fagbøger:

- Andersen, Lennart Lynge og Madsen, Palle Bo: *Aftaler og mellemænd*, 6. udgave, Karnov Group, 2012.
- Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskov og Christensen, Lasse Højlund: *Den civile retspleje*, 3. udgave, Forlaget Pejus, 2015.
- Dürr, Mogens, Witte, Timmy og Jonasson, Kristin: *Administration af boliglejemaal*, Bind 2 af 2, Ejendomsforeningen Danmark, Schultz Information, 2010.
- Elmer, Michael og Skovby, Lise: *Ejendomsretten 1*, 4. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1999.
- Evald, Jens og Schaumburg-Müller, Sten: *Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2004.
- Gomard, Bernhard: *Fogedret*, 4. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1997.
- Gomard, Bernhard: *Obligationsret 3. del*, 2. udgave ved Torsten Iversen, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2009.
- Gomard, Bernhard og Kistrup, Michael: *Civilprocessen*, 7. udgave, Karnov Group, 2013.
- Grubbe, Niels og Edlund, Hans Henrik: *Boliglejeret*, 2. udgave, Karnov Group, 2015.
- Illum, Knud: *Dansk Tingsret*, 3. udgave, Juristforbundet, 1976.
- Jespersen, Halfdan Krag: *Lovgivningens fast ejendom-begreb med særligt henblik på lejeforhold*, bidrag til Iversen, Torsten, Kristensen, Lars Hedegaard og Werlauff, Erik (red.): *Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2003.
- Jespersen, Halfdan Krag: *Lejeret 1*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1989.
- Jespersen, Halfdan Krag: *Lejeret 2*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1989.
- Kallehauge, Holger og Blom, Arne: *Kommentar til lejelovene I*, Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck, 1980.
- Kallehauge, Holger, Blom, Arne og Ehlers, Knud: *Kommentar til lejelovene I*, Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck, 1976.
- Munk-Hansen, Carsten: *Fast ejendom*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2010.
- Munck, Noe og Kristensen, Lars Hedegaard: *Selskabsformerne*, 7. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2014.
- Neville, Mette: *Andelsboligforeningsloven med kommentarer*, 4. udgave, Karnov Group, 2012.
- Pedersen, Jan, Siggaard, Kurt, Winther-Sørensen, Niels, Bundgaard, Jakob, Jeppesen, Inge Langhave, Kerzel, Malene, Ferniss, Jane, Eriksen, Claus Hedegaard og Witten-dorff, Jens: *Skatteretten 1*, 6. udgave, Karnov Group, 2013.
- Pedersen, Jan, Kerzel, Malene, Ferniss, Jane og Eriksen, Claus Hedegaard: *Skatteretten 2*, 7. udgave, Karnov Group, 2015.
- Ravnkilde, Jens: *Passivitet*, 2. udgave, Karnov Group, 2013.
- Sandøe, Niels og Svaneborg, Thomas G.: *Andre folks penge*, 1. udgave, Jyllands-Postens Forlag, 2013.

- Ussing, Henry: *Aftaler*, 3. udgave, u.f, 1950
- Willumsen, Hans: *Lærebog i tinglysnings*, 3. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2004.

#### **Artikler (Karnov Litteratur):**

- RR.7.2014.60 af Hermansen, Anders og Blach, Maj: *Ejendomstransaktioner: Juridiske og praktiske overvejelser*.
- TBB 2000.457 af Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskov: *Forkøbsrettigheder og anpartslejligheder ("ideelle anparter")*.
- TBB 2006.155 af Andersen, Søren: *Krav til – og problemstillinger i forbindelse med opfyldelse af reglerne om tilbudspligt efter lejeloven*.
- TBB 2006.167 af Pedersen, Jesper Bøge: *Visse problemstillinger i relation til tilbudspligten efter lejelovens kap. XVI*.
- TBB 2010.3 af Madsen, Lars Henrik Gam: *Udlejers uretmæssige ophævelse*.
- U 1975B.205 af Arnskov, Chr.: *1975-lejelovene*.
- U 1993B.216 af Malmquist, Ole: *Varmesynsrapporter*.
- U 1996B.7 af Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskov: *Ejerlejligheder Ejerforeningens stilling ved en ejers konkurs*.

#### **Artikler (Huset: magasinet for hele ejendomsbranchen):**

- Roikjer, Mads og Hesselholt, Lærke: *Selskabsretlig omstrukturering*, 2004, nr. 1, s. 18-19.
- Udsen, Jens Erik: *Afskaf tilbudspligten*, 1995, nr. 11, s. 3.

#### **Artikler (Jyllands-Posten):**

- Sandøe, Niels: *Hvilken tilbudspligt?*, Jyllands-Posten Erhverv, d. 18. maj 2010.
- Sandøe, Niels og Andersen, Lene: *Tusindvis af lejere snydt til at købe boligen til overpris*, Jyllands-Posten Erhverv, d. 19. december 2013.

#### **Afhandlinger:**

- Klüver, Maria Elena: *Redegørelse for reglerne om tilbudspligt efter lejeloven*, Justitia, 1998, nr. 1.
- Jensen, Camilla Hørby: *Retforstabende passivitet – hvorfor, hvordan, hvornår?*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2007.

#### **Betænkninger:**

- Lejelovskommissionens betænkning 1997 nr. 1331
- Redegørelse afgivet i juli 1980 af en arbejdsgruppe nedsat af boligministeren: *Andelsboliger. Overdragelsesregler mv.*, trykt udgave.



### **Ministersvar:**

- Boligministerens svar på spørgsmål 79, 28. februar 1991
- Socialministeriets svar på spørgsmål 319, 14. juni 2010.

### **Domsregister:**

- FM 1996.60/1 V
- GD 1990/04 Ø
- GD 1990/17 B
- GD 1993/15 Ø
- GD 1999/48 Ø
- GD 2004/07 Ø
- GD 2004/24 Ø
- TBB 2002.260 B
- TBB 2002.292 Ø
- TBB 2003.26 Ø
- TBB 2004.114 Ø
- TBB 2008.595 V
- TBB 2009.333 B
- TBB 2011.35 Ø
- TBB 2012.402 H
- TBB 2015.369 Ø
- U 1979.27 H
- U 1981.766 Ø
- U 1983.23 H
- U 1983.830 Ø
- U 1991.736 H
- U 1992.357 Ø
- U 1993.868 H
- U 2003.796 Ø
- U 2003.1624/1 Ø
- U 2004.2221 Ø
- U 2006.3281 H
- U 2007.529/3 H
- U 2012.2360/1 H
- ØLD af 6. marts 1987, 17. afd., sag nr. 125/1985 og sag nr. 132/1985.

### **Lovregister:**

*Aktieavancebeskatningsloven (AABL):* Lovbekendtgørelse 2015-09-08 nr. 1082 Aktieavancebeskatningsloven.

*Andelsboligforeningsloven (ABL):* Lovbekendtgørelse 2015-03-21 nr. 447 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

<i>Aftaleloven (AFTL):</i>	Lovbekendtgørelse 1996-08-26 nr. 781 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område.
<i>Boligreguleringsloven (BRL):</i>	Lovbekendtgørelse 2015-07-01 nr. 810 om midlertidig regulering af boligforholdene.
<i>Erhvervslejeloven (EHL):</i>	Lovbekendtgørelse 2010-12-16 nr. 1714 om leje af erhvervslokaler.
<i>Ejerlejlighedsloven (ELL):</i>	Lovbekendtgørelse 2010-12-16 nr. 1713 om ejerlejligheder.
<i>Forældelsesloven (FL):</i>	Lovbekendtgørelse 2015-11-09 nr. 1238 om forældelse af fordringer.
<i>Fusionskatteloven:</i>	Lovbekendtgørelse 2015-08-24 nr. 1017 om fusion, spaltning og tilførsel af aktiver m.v.
<i>Købeloven (KBL):</i>	Lovbekendtgørelse 2014-02-17 nr. 140 Købeloven.
<i>Lejeloven (LL):</i>	Lovbekendtgørelse 2015-07-01 nr. 809 af lejeloven.
<i>Retsplejeloven (RPL):</i>	Lovbekendtgørelse 2015-11-16 nr. 1255 Retsplejeloven.
<i>Straffeloven (STRFL):</i>	Lovbekendtgørelse 2015-07-09 nr. 873 Straffeloven.
<i>Tinglysningsbekendtgørelsen:</i>	Bekendtgørelse 2009-09-03 nr. 834 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom).
<i>Tinglysningsloven (TL):</i>	Lovbekendtgørelse 2014-09-30 nr. 1075 om tinglysning.
<i>Tvangsauktionsvilkårene:</i>	Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom).
<i>Udstykningsloven (UL):</i>	Lovbekendtgørelse 2013-10-07 nr. 1213 om udstykning og anden registrering i matriklen.
<i>Udlejningsbyggeriloven (ophævet):</i>	Lovbekendtgørelse 2004-12-07 nr. 1218 om fremme af privat udlejningsbyggeri.
<i>Virksomhedsomdannelsesloven (VOL):</i>	Lovbekendtgørelse 2015-08-04 nr. 934 om skattefri virksomhedsomdannelse.

## **Bilag:**

- 1) Sandøe: Hvilken tilbudspligt, Jyllands-Posten Erhverv, d. 18. maj 2010.
- 2) Sandøe og Andersen: Tusindvis af lejere snydt til at købe boligen til overpris, Jyllands-Posten Erhverv, d. 19. december 2013.
- 3) Socialministeriets svar på spørgsmål 319, 14. juni 2010.

- 4) Boligministerens svar til boligudvalget, spm. 79, 28. februar 1991
- 5) ØLD af 6. marts 1987, 17. afd., sag nr. 125/1985 og sag nr. 132/1985