

Lejelovens tilbudspligt

– en undersøgelse af regelsættet sammenholdt med en kritisk undersøgelse af høringsforslag om tilbudspligt ved kontrolskifte

The landlord's obligation under the Danish Rent Act to offer the property to the tenants

– a study of the set of rules combined with a critical study on the introduction of a bill regarding change of control

af ANDERS KOLLE CHRISTENSEN og JOHANNES SKOV JACOBSEN

Tilbudspligten har siden indførelsen af reglerne været genstand for megen kritik og granskning, idet reglerne anses for at være et væsentligt indgreb i den frie ejendomsret, samt give anledning til en del fortolkningstvivil og være aldeles vanskelige at håndtere i praksis. For at imødekomme dette introducerede Indenrigs- og Boligministeriet den 27. juni 2022 et lovforslag om ændring af reglerne. Afhandlingen har derfor til formål at foretage en undersøgelse af udlejers forpligtelse til at tilbyde en ejendom til lejerne i henhold til det nugældende regelsæt, herunder de mange tvivlsspørgsmål regelsættet indeholder, samt tillige at foretage en undersøgelse af lovforslaget, herunder hvorvidt reglerne reelt kræver en sådan ændring.

Afhandlingens først del undersøger de eksisterende tilbudspligtsregler med henblik på at fastlægge den aktuelle retstilstand samt de potentielle usikkerheder, der kan udledes af reglerne. Af undersøgelsen fremgår det, at regelsættet rummer en række usikkerheder, som volder væsentlige problemer i forbindelse med anvendelsen af reglerne i praksis.

Desuden kan det af retspraksis udledes, at det er muligt for udlejere at styre i øvrigt tilbudspligtige ejendomme uden om tilbudspligten ved hjælp af diverse kreative tiltag. Udlejerens mulighed for at undgå tilbudspligten har afstedkommet stor debat i samfundet, og lovgiver har i mange år overvejet at ændre reglerne om tilbudspligt, dog uden at dette har udmøntet sig i nye regler. Den 27. juni 2022 sendte Indenrigs- og Boligministeriet dog et lovforslag i høring, med det formål at udmønte en politisk aftale, hvoraf det fremgik, at parterne var enige om "at ændre lejelovens regler om tilbudspligt, så det ikke er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt ved at placere ejendommen i et selskab". Resultatet blev et lovforslag, hvori det blev foreslået at ændre lejelovens regler om tilbudspligt, således at tilbudspligten fremover aktiveres, når der sker et kontrolskifte over ejendommen. Høringsforslaget har delt vandene blandt aktører på ejendomsmarkedet, og har været genstand for en del kritik.

Afhandlingens anden del består derfor af en kritisk undersøgelse af ovennævnte lovforslag om tilbudspligt ved kontrolskifte med et fokus på at fastslå hvilke faktiske og retlige konsekvenser, der vil være forbundet med en implementering af lovforslaget. Undersøgelsen viser, at en gennemførelse af lovforslaget vil tilføre en række usikkerhedsmomenter til tilbudspligtsreglerne og formentlig have utilsigtede konsekvenser for såvel lejere som udlejere. Ved introduktionen af lovforslaget er det således ikke lykkedes for lovgivningsmagten at tydeliggøre retsstillingen; tværtimod synes høringsforslaget at bidrage til yderligere tvivl om tilbudspligtsreglernes anvendelse og udstrækning.

INDHOLDSFORTEGNELSE

ABSTRACT	4
1. INDLEDNING	5
1.1. PROBLEMFOMULERING.....	6
1.2. AFGRÆNSNING	6
1.3. METODE	6
1.4. PLAN FOR AFHANDLINGEN	7
DEL 1 – LEJELOVENS TILBUDSPLIGTSREGLER	7
2. HISTORIE	7
3. AFGRÆNSNINGEN AF KØBERETTIGHEDER OG FORKØBSRETTIGHEDER OVER FOR LEJELOVENS TILBUDSPLIGT	8
4. HVILKE EJENDOMME ER OMFATTET AF TILBUDSPLIGTSREGLERNE?	10
4.1. EJENDOMSBEGREBET	10
4.2. SONDRINGEN MELLEM RENE BEBOELSESEJENDOMME OG BLANDEDE EJENDOMME	10
4.3. OPGØRELSEN AF ANTAL BEBOELSESEJENDOMME	11
4.4. OPDELING I EJRLEJLIGHEDER	12
4.5. UDSYKNING, MATRIKULERING ELLER AREALOVERFØRSLER.....	13
4.5.1. <i>Tilbudspligtens udstrækning ved udstykning når tilbudspligten gennemføres</i>	13
4.5.2. <i>Tilbudspligtens udstrækning ved udstykning når tilbudspligten ikke gennemføres</i>	14
5. HVILKE DISPOSITIONER AKTUALISERER TILBUDSPLIGTEN?	15
5.1. DISPOSITIONER DER AKTUALISERER TILBUDSPLIGTEN	15
5.1.1. <i>Salg, gave og mageskifte</i>	15
5.1.2. <i>Fusion</i>	15
5.1.3. <i>Spaltning</i>	16
5.1.4. <i>Aktie- og anpartsoverdragelser</i>	17
5.1.4.1. <i>Minoritetsstrukturer</i>	18
5.1.4.2. <i>Holdingsstrukturer</i>	19
5.1.4.3. <i>Flerholdingselskabsmodellen</i>	21
5.1.4.4. <i>Omfatter reglen andre selskaber end aktie- og anpartsselskaber?</i>	24
5.1.4.5. <i>Delkonklusion vedrørende minoritets- og holdingsstrukturer</i>	25

5.1.5.	<i>Er opregningen i LL § 198, stk. 1, 1. pkt. udtømmende?</i>	26
5.1.5.1.	<i>Virksomhedsomdannelse</i>	27
5.2.	DISPOSITIONER DER IKKE AKTUALISERER TILBUDSPLIGTEN	28
5.2.1.	<i>De i LL § 198, stk. 2 specifikt nævnte undtagelser</i>	28
5.2.2.	<i>Konkurs, pantsætning og tvangsauktionssalg</i>	30
5.2.3.	<i>Omdannelse af et kapitalsselskab til et partnerselskab</i>	31
6.	OPFYLDELSE AF TILBUDSPLIGTEN	31
6.1.	TILBUDETS INDHOLD	31
6.2.	HVILKE LEJERE HAR KRAV PÅ AT MODTAGE TILBUD OG HVORNÅR?	32
6.2.1.	<i>Skal juridiske personer, der har videreudlejet deres beboelseslejemål, modtage tilbud?</i>	33
6.2.2.	<i>Opsagte lejemål</i>	34
6.2.3.	<i>Ophævede lejemål</i>	34
6.2.4.	<i>Senere tilkomne lejere</i>	35
6.3.	KONSEKVENSEN AF AT UDLEJER IKKE GIVER TILBUD TIL SAMTLIGE BERETTIGEDE LEJERE	35
7.	SYN OG SKØN	36
7.1.	SYN OG SKØN VED ØVRIGE OVERDRAGELSER	36
7.2.	DEN TIDSMÆSSIGE HORIZONT FOR SYN OG SKØN	37
7.3.	SYN OG SKØN VED OVERDRAGELSE AF AKTIER OG ANPARTER	39
8.	RETSFØLGERNE VED MANGLENDE OVERHOLDELSE AF TILBUDSPLIGTEN	39
8.1.	OPFYLDELSE IN NATURA	40
8.1.1.	<i>Hvilke lejere skal modtage tilbud</i>	41
8.1.2.	<i>Procesretlige udfordringer</i>	41
8.2.	ERSTATNING	42
8.3.	FORÆLDELSE OG PASSIVITET	43
DEL 2 – HØRINGSFORSLAG OM TILBUDSPLIGT VED KONTROLSKIFTE		44
9.	INTRODUKTION OG BAGGRUND	44
10.	HØRINGSFORSLAGET I DYBDEN	45
10.1.	OVERORDNET FREMSTILLING AF BESTEMMELSER OG EFFEKT	45
10.2.	DE ENKELTE BESTEMMELSER	46
10.2.1.	<i>Erhvervelse af mindst 50 % af ejerandelen</i>	46

10.2.2. Overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse	47
10.2.3. Ændringer på 50 % i det reelle ejerskab	49
10.2.4. Overgang eller overdragelse af det økonomiske afkast	52
10.2.5. Overgang eller overdragelse af 50 % af en værdistigning	54
10.2.6. Opsamlingsbestemmelse.....	54
10.3. UNDTAGELSESBESTEMMELSEN I LL § 198, STK. 2	55
10.4. ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER.....	56
11. EKSPROPRIATIONS- OG PROPORCIONALITETS BETRAGTNINGER	57
11.1. FORMÅLET MED INDFØRSEL AF TILBUDSPLIGTEN:	59
11.2. ER DER BEHOV I SAMFUNDET FOR REGLER OM TILBUDSPLIGT I DAG?	59
11.3. UDFORDRER HØRINGSFORSLAGET HØJESTERETS PRAKSIS?.....	60
12. NY BOLIGPOLITISK AFTALE AF 15. MAJ 2023 OM STRAMNING AF TILBUDSPLIGTSREGLERNE	61
13. KONKLUSION.....	62
LITTERATURLISTE	64

Abstract

The Danish Rent Act prescribes that the owner of specified, larger rental properties, which are used in whole or in part for living, must offer the property to the tenants on a cooperative basis, if the property is to be transferred to a third party. However, landlords have managed to evade the obligation to offer, causing intense scrutiny of the regulations in this regard. Consequently, with the intention of closing potential legislative loopholes, a new bill was introduced according to which the obligation to offer would be triggered in case of a change of control.

The first part of the thesis seeks to investigate the existing set of rules regarding the landlord's obligation to offer the property to the tenants. The purpose hereof is to determine the current legal situation and potential uncertainties that can be derived from the regulations. The investigation states that the set of rules contains a number of uncertainties, which cause difficulties in the application of the rules. These uncertainties manifest themselves in relation to, inter alia, the subdivision of properties, the pricing of properties by expert appraisal as well as the tenant's possibility to demand specific performance or claim damages. Furthermore, the thesis finds that the set of rules enables landlords to avoid the obligation to offer their property to the tenants, by either transferring shares to different acquirers, or by using holding company structures. Regardless of the fact that it seems to contradict the purpose of the law, these methods are approved in case law.

The second part of the thesis consists of a thorough investigation of the abovementioned bill regarding change of control. The purpose of the investigation is to determine the actual and legal consequences of implementing the bill. The investigation shows that an implementation of the bill would entail a series of uncertainties and presumably unintended consequences. The thesis finds that the most substantial consequences would be, inter alia, that sale at a foreclosure

would trigger the obligation to offer, that bankruptcy would trigger the obligation to offer, that property, when it comes in the possession of the mortgagee, would trigger the obligation to offer, and that the exceptions from the obligation are not altered and geared to the suggested rules. Ultimately, the thesis concludes that the bill has failed to consider the significant administrative and economic consequences of its implementation and that the bill is generally not fit for purpose.

In general, the thesis concludes that the many uncertainties associated with the current rules, as well as the failed attempt to introduce a functional rule revision, undermines the rule of law for the parties concerned. On this basis, the thesis proposes an in-depth assessment of the entire set of rules regarding the obligation to offer, prior to introducing a new legislative amendment.

1. Indledning

Reglerne om tilbudspligt fremgår af LL §§ 196-201. Reglerne foreskriver, at ejeren af nærmere angivne, større udlejningsejendomme, som helt eller delvist anvendes til beboelse, skal tilbyde ejendommen til lejerne på andelsbasis, såfremt ejendommen ønskes overdraget til tredjemand jf. LL § 196. Tilbudspligten har siden indførelsen i 1975 været genstand for megen kritik og granskning, idet reglerne anses for at være et væsentligt indgreb i den frie ejendomsret, samt give anledning til en del fortolkningstvivel og være aldeles vanskelige at håndtere i praksis.¹

De nærmere kriterier for aktiveringen af tilbudspligten findes i LL § 198, stk. 1. Selvom disse kriterier er opfyldt, kan det af retspraksis udledes, at tilbudspligten ikke altid udløses, selvom en overdragelse af ejendommen har fundet sted. Dette skyldes, at udlejere i stigende grad de seneste år, ved anvendelse af forskellige kreative tiltag, har forsøgt at styre deres ellers tilbudspligtige ejendomme uden om tilbudspligten.

Udlejers muligheder for at undgå tilbudspligten har afstedkommet stor debat. Lovgiver har i mere end 20 år snakket om at ændre reglerne om tilbudspligt, uden at det har udmøntet sig i nye regler. Den 27. juni 2022 sendte Indenrigs- og Boligministeriet dog et lovforslag i høring.² Formålet med høringsforslaget var at udmønte en politisk aftale, hvoraf det fremgik, at parterne var enige om ”at ændre lejelovens regler om tilbudspligt, så det ikke er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt ved at placere ejendommen i et selskab”.³ Resultatet blev et lovforslag, hvori det blev foreslået at ændre lejelovens regler om tilbudspligt, således at tilbudspligten fremover aktiveres, når der sker et kontrolskifte over ejendommen.

Lovforslaget modtog forskellige reaktioner, herunder hovedsageligt af kritisk karakter. Indenrigs- og Boligministeriet valgte således den 5. oktober 2022, på baggrund af reaktionerne, at trække lovforslaget tilbage til revurdering. Den 15. maj 2023 blev en række af Folketingets partier enige om ny politisk aftale, som skulle sikre en stramning af tilbudspligtsreglerne. Det er dog i skrivende stund usikkert, hvornår – og i hvilken form - et lovforslag vedrørende tilbudspligten vil foreligge.

Én ting er således sikkert: Der er fra politisk hold et ønske om, at reglerne om tilbudspligt ændres. Der opstår derfor et tilsvarende ønske fra forfatterne om ikke blot en tilbunds gående

¹ Betænkning nr. 1331/1997, ss. 64 og 306 ff; Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 - Formueret mv., 2018, s. 167; Jespersen, Halfdan Krag: Juristen 1979 s. 349 ff; Chr. Arnskov: 1975-lejelovene, U 1975 B s. 207.

² Indenrigs- og Boligministeriet: Forslag til Lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger § 1, stk. 5. (”Høringsforslaget”)

³ Transport- og Boligministeriet: ”Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger”, s. 8.

analyse af det nugældende regelsæt, herunder de mange tvivlsspørgsmål regelsættet indeholder, men tillige en undersøgelse af høringsforslaget, herunder hvorvidt reglerne reelt kræver en så omfattende ændring, som ministeriet foreslog den 27. juni 2022. Selvom det i afhandlingen behandlede høringsforslag er trukket tilbage, er det forventeligt, at der i den nærmeste fremtid bliver fremsat et nyt lovforslag om ændring af tilbudspligtsreglerne. Det er derfor stadig fundet relevant at foretage en undersøgelse af det tilbagetrukne høringsforslag med henblik på at redegøre for de konsekvenser, der vil være forbundet med implementering af forslaget i den form, det blev foreslået.

1.1. Problemformulering

Formålet med denne afhandling er indledningsvist at undersøge og analysere lejelovens nuværende tilbudspligtsregler for herved at klarlægge den gældende retstilstand, samt hvilke usikkerheder den eksisterende lovgivning bærer præg af. Det ønskes tillige undersøgt, med udgangspunkt i et høringsforslag om tilbudspligt ved kontrolskifte, hvilke faktiske og retlige konsekvenser, der vil være forbundet med at implementere høringsforslaget, samt hvorvidt forslaget reelt er proportionelt og udtryk for en retfærdig balance mellem lejernes beskyttelseshensyn over for udlejerens ejendomsret.

1.2. Afgrænsning

Lejelovens regler om tilbudspligt fremstår i et vist omfang uklare. Som følge af afhandlingens begrænsede omfang kan ikke alle aspekter af regelsættet behandles. Det er fundet mest relevant at behandle spørgsmål, som vil medvirke til at skabe en højere grad af klarhed over det nugældende regelsæt, samt til at forstå, hvilke problemstillinger der er forbundet hermed. Visse problemstillinger vedrørende det nugældende regelsæt, herunder minoritets- og holdingsstrukturer, anses for at være den primære årsag til fremsættelse af høringsforslaget, hvorfor det er fundet naturligt at behandle disse emner indgående.

Afhandlingen er herefter afgrænset til ikke at behandle følgende emner vedrørende lejelovens tilbudspligtsregler:

- 1) Værdiansættelsesmetoderne ved syn og skøn, jf. LL § 199, stk. 2.⁴
- 2) Udlejers mulighed for at afvise andelsboligforeningens accept, jf. LL § 199, stk. 5.
- 3) Udlejers mulighed for at videreoverdrage ejendommen inden for et år, jf. LL § 199, stk. 6.
- 4) Tilbudspligt ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, jf. LL § 196, stk. 4.

Høringsforslaget om tilbudspligt ved kontrolskifte giver i et vist omfang anledning til diskussion vedrørende forslagets forenelighed med ejendomsrettens ukrænkelighed i GRL § 73. Afhandlingen fremkommer med overordnede betragtninger om, hvorvidt forslaget har karakter af ekspropriation, men foretager ikke en dybdegående undersøgelse heraf.

1.3. Metode

Afhandlingens problemstillinger er søgt besvaret ved anvendelse af den retsdogmatiske metode, herunder analyse af ordlyd og formål af lovgivning med henblik på at beskrive, fortolke og systematisere gældende ret.⁵ Her er anvendt relevante retskilder, som retspraksis og juridisk

⁴ Dog inddrages DCF-metoden i begrænset omfang i afsnit 10.4.

⁵ Evald, Jens: Juridisk teori, metode og videnskab. 2. udg., 2020, s. 14.

litteratur. Afhandlingen indeholder tillige, som følge af problemstillingens politiske karakter og tilbudspligtsreglernes kompleksitet, en større grad af retspolitik. Den retsdogmatiske metode kommer dog i første række, og de retspolitiske betragtninger i afhandlingen er i høj grad et resultat af den retsdogmatiske metode.⁶ Der anvendes endvidere i begrænset omfang komparativ metode, hvorved fremmed ret inddrages med henblik på at påvise ligheder og forskelle mellem fremmed ret og dansk ret.⁷

Retspolitikken i opgaven kommer til udtryk i afhandlingens første del, de steder, hvor retstillingen enten er kritiseret eller uklar. På baggrund af forfatterens vurderinger foreslås visse ændringer og forbedringer til gældende ret.

Mange af de tvivlsspørgsmål, som tilbudspligtsreglerne giver anledning til, er til dels ubesvaret i såvel retspraksis som i den juridiske litteratur. Den juridiske litteratur, som har behandlet reglerne, er tilsvarende af begrænset omfang. Som følge af den begrænsede mængde litteratur, er afhandlingen visse steder udtryk for forfatterens egne vurderinger.

For så vidt angår høringsforslaget, findes der, udover høringsforslagets egne lovbemærkninger, intet anerkendt juridisk fortolkningsbidrag. Der er derfor anvendt de til høringsforslaget fremkomne høringssvar, samt nyhedsbreve fra diverse advokatkontorer. Disse kilder er tillagt en begrænset værdi i fortolkningen af retsstillingen, idet der er tale om potentielt farvede vurderinger af retstillingen fra brancheorganisationer og repræsentanter for ejendomsmarkedets aktører. Afhandlingens anden del er derfor i større grad udtryk for forfatterens egne vurderinger.

1.4. Plan for afhandlingen

Afhandlingen er opbygget med en første del og en anden del.

Første del består af en generel gennemgang og analyse af lejelovens regler om tilbudspligt, herunder blandt andet hvornår de finder anvendelse, krav til opfyldelse af tilbudspligten samt retsstillingen i de tilfælde, hvor tilbudspligten ikke er overholdt. Formålet med første del er indledningsvis at give læseren et overblik over ikke blot tilbudspligtsreglernes anvendelse, men ligeledes kaste lys over de tvivlsspørgsmål, som reglerne giver anledning til. Dette er valgt for at give læseren en forståelse for hvorfor, der, fra politisk side og på ejendomsmarkedet generelt, har været en del fokus på omgåelse af reglerne ved forskellige selskabsretlige konstruktioner. Eksistensen af omgåelsesmuligheder er nemlig baggrunden for, at Indenrigs- og Boligministeriet sendte et forslag i høring, der skulle adressere problemstillingen.

Anden del består herefter af en dybdegående analyse af Indenrigs- og Boligministeriets høringsforslag af 27. juni 2022. Denne del vil indledningsvis indeholde en drøftelse af, hvorvidt forslaget reelt har ekspropriativ karakter, og i øvrigt hvorvidt forslaget anses for at være proportionelt. Derudover foretages der en kronologisk analyse af de forskellige bestemmelser i høringsforslaget for nærmere at kunne fastlægge forslagets potentielle anvendelsesområde samt forventede faktiske og retlige konsekvenser.

Del 1 – Lejelovens tilbudspligtsregler

2. Historie

Da lejeloven blev ændret i 1975 ved lov nr. 82 af 19. marts 1975, blev der i § 57b indført en regel, som gjorde det muligt for lejere at overtage en ejendom på andelsbasis, såfremt en udlejer

⁶ Evald, Jens: Juridisk teori, metode og videnskab. 2. udg., 2020, s. 155.

⁷ Evald, Jens: Juridisk teori, metode og videnskab. 2. udg., 2020, s. 183.

frivilligt ønskede at sælge ejendommen til tredjemand. Der blev således indført reglerne om tilbudspligten. De politiske overvejelser bag indførelsen af tilbudspligten var noget uklare, da boligudvalget ikke nåede at afgive betænkning på grund af et forestående folketingsvalg.⁸

1975-lejelovens regel om tilbudspligt var betinget af, at beboerne i ejendomme med mere end 12 beboelseslejligheder oprettede en beboerrepræsentation, som herefter med et simpelt flertal kunne beslutte, at ejendommen skulle tilbydes lejerne, inden den kunne overdrages til tredjemand, jf. § 57b, stk. 1. En sådan beslutning skulle tinglyses, jf. § 57b, stk. 8.

Tilbudspligten blev første gang ændret og udvidet ved lov nr. 237 af 8. juni 1979, og af betænkningen hertil fremstod hensigten med tilbudspligt mere klart: Ønsket var at fremme andelsboligformen.⁹ Ordningen om tilbudspligt fik en gennemgribende ændring ved lovændringen i 1979. Reglerne om tilbudspligt fik et særskilt kapitel i lejeloven og kunne herefter findes i §§ 100-105. Det var efter lovændringen ikke længere kun ejendomme med 12 beboelseslejligheder, hvor der var oprettet beboerrepræsentation, der var omfattet af reglerne, men reglerne blev gjort generelt gældende for alle ejendomme omfattet af dagældende § 100. Acceptfristen på 2 uger, jf. § 57b, stk. 7 blev forlænget til 6 uger, jf. § 103, stk. 1, og tinglysning var ikke længere nødvendigt. I dag er acceptfristen på 10 uger, jf. LL § 199, 1, 3. pkt.

Ved lov nr. 170 af 28. marts 1982 blev fusion indsat i opregningen af tilbudspligtsudløsende overdragelser i § 102, stk. 1.

Der skete endvidere en betydelig ændring ved lov nr. 300 af 4. juni 1986, hvor der i § 102, stk. 1, 2. pkt. blev tilføjet, at overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet, også skulle være omfattet af reglerne.

I 2022 blev der ved lov nr. 341 af 22. marts 2022 foretaget en lejelovssammenskrivning, hvor den tidligere gældende lejelov og den tidligere gældende boligreguleringslov blev skrevet sammen. Reglerne om tilbudspligt findes herefter i LL §§ 196-201. De eneste væsentlige ændringer ved reglerne var, at der i ordlyden af LL § 198, stk. 1, 1. pkt. blev indført spaltning som en tilbudspligtsudløsende disposition, samt at der i LL § 199, stk. 3, 2. pkt. blev indført en undtagelse, hvorefter der ikke skal optages syn og skøn ved overdragelse af aktier og anparter i selskaber, som ikke ejer andre aktiver end den tilbudspligtige ejendom.

3. Afgrænsningen af køberettigheder og forkøbsrettigheder over for lejelovens tilbudspligt

Tilbudspligten minder om øvrige begrænsede rettigheder over fast ejendom, herunder købe- og forkøbsrettigheder. Sådanne vil typisk være etableret gennem aftale mellem adkomsthaveren til ejendommen og en begunstiget medkontrahent. Da der findes forskellige typer rettigheder, der relaterer sig særligt til køb af fast ejendom, vil der i det følgende foretages en afgrænsning af købe- og forkøbsrettigheder i forhold til lejelovens tilbudspligt.

Ved en køberet forstås en aftale, hvorved ejeren af en fast ejendom indrømmer tredjemand en ret til at købe den pågældende ejendom.¹⁰ Der er tale om en ensidig ret, da det beror på rettighedsindehaverens beslutning, hvornår købesretten skal aktiveres.¹¹

⁸ Betænkning nr. 1331/1997, s. 306.

⁹ FT 1978-1979, Tillæg B, sp. 1044.

¹⁰ Munk-Hansen, Carsten: Fast Ejendom I, 2. udg., 2015, s. 61.

¹¹ Munk-Hansen, Carsten: Fast Ejendom I, 2. udg., 2015, s. 62.

Ved en forkøbsret forstås en aftale, hvorved ejeren af en ejendom har forpligtet sig til at tilbyde den, som er indrømmet forkøbsretten, en fortrinsret til at erhverve ejendommen, men kun såfremt ejeren ønsker at sælge.¹²

Tilbudspigten minder mest om de aftalte forkøbsrettigheder, da der i begge tilfælde er tale om en ret til at erhverve en ejendom, på betingelse af, at der af sælger iværksættes et salgsmålsinitiativ. Tilbudspigten er således også i retslitteraturen blevet omtalt som en forkøbsret på de i loven fastsatte vilkår.¹³ Som følge af den nære sammenhæng mellem forkøbsrettigheder og tilbudspigten, vil nedenstående afgrænsning i højere grad fokusere på afgrænsningen mellem disse rettigheder, hvorimod køberettigheder ikke inddrages yderligere.

På trods af de umiddelbare ligheder, adskiller tilbudspigten sig alligevel mærkbart fra de aftalte forkøbsrettigheder på flere områder. Det skal i den forbindelse fremhæves, at beskyttelsen af lejernes ret ifølge tilbudspigten går videre end ved almindelige forkøbsrettigheder. Den videregående beskyttelse af lejerens rettigheder kommer blandt andet til udtryk i LL § 17, stk. 1, hvorefter lejerens rettigheder efter lejeloven er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det er således ikke muligt for tredjemand at eksstingvere lejernes ret til at få tilbudt en tilbudspigtig ejendom, uanset om tredjemand måtte være i god tro. Derimod kan utinglyste forkøbsrettigheder eksstingveres af retsforfølgende kreditorer eller tredjemand i god tro, jf. TL §§ 1, stk. 2 og 5.¹⁴ Selvom tilbudspigten er tillagt prioritet forud for henholdsvis nye og eksisterende rettigheder, respekterer tilbudspigten dog private købe- og forkøbsrettigheder, der er tinglyst før 3. marts 1979, jf. LL § 197. I sådanne tilfælde vil ejendommen således først skulle tilbydes til lejerne, når det kan konkluderes, at forkøbsrettigheden ikke udnyttes.¹⁵

Endvidere ses anvendelsesområdet for tilbudspigten at gå videre end ved almindelige forkøbsrettigheder. Dette kan udledes af LL § 198, stk. 1, 2. pkt., som angiver, at tilbudspigten også gælder ved overdragelse af aktier og anpartar i aktie- og anpartsselskaber, som ejer tilbudspigtige ejendomme. Denne retsstilling kan ikke umiddelbart overføres til forkøbsrettigheder, da overdragelse af aktier og anpartar næppe udløser forkøbsretten, medmindre der foreligger aftale herom¹⁶. I praksis er det dog set, at salg af aktier har udløst forkøbsretten til en ejendom, jf. blandt andet U 1966.145 H. I sagen blev sælgeren, under henvisning til omgængelsesbetragtninger, pålagt at afgive den opnåede fortjeneste ved salg af aktierne, til den ifølge forkøbsretten begunstigede kommune. Det bemærkes, at der er tale om en afgørelse af ældre dato, og afgørelsens resultat har i retslitteraturen været genstand for en vis skepsis. Ulrik Rammeskov udtaler således, at såfremt der overhovedet gælder en sådan undtagelse, må der stilles strenge krav til beviset for omgængelse, idet udgangspunktet er, at salg af kapitalandele ikke udløser en forkøbsret, og derfor ikke i sig selv kan indikere, at der foreligger omgængelse.¹⁷

For så vidt angår delsalg, går lejerens rettigheder ifølge tilbudspigten tillige videre end ved de almindelige forkøbsrettigheder. Ifølge LL § 198, stk. 1, 1. pkt., udløses der tilbudspigt, når ejendommen eller en del deraf overdrages. Herved opstår den følge, at hvis der foretages en disposition, der udløser tilbudspigt, f.eks. delsalg af en ejendom, så er det ikke blot den solgte del af ejendommen, der skal tilbydes lejerne til overtagelse, men derimod ejendommen i sin

¹² Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 - Formueret mv., 2018, s. 155.

¹³ Kallehauge, Holger m.fl.: Kommentar til lejelovene, Bind 1, 1976, s. 226.

¹⁴ Munk-Hansen, Carsten: Fast Ejendom I, 2. udg., 2015, s. 63-64.

¹⁵ Bemærkningerne til LL § 197 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

¹⁶ TBB 2000.457 af Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen, afsnit 2.1.

¹⁷ TBB 2000.457 af Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen, afsnit 2.1.

helhed. Denne retsstilling adskiller sig fra delsalg i relation til almindelige forkøbsrettigheder, hvor der kun udløses en ret til at købe den solgte del af ejendommen.¹⁸

4. Hvilke ejendomme er omfattet af tilbudspligtsreglerne?

Tilbudspligtsreglerne gælder kun for ejendomme, der helt eller delvist anvendes til beboelse, jf. LL § 196, stk. 1. Rene erhvervsjendomme falder således uden for bestemmelsen. Der gælder forskellige krav til antallet af beboelseslejligheder afhængigt af, om ejendommen er en ren beboelsesejendom eller en blandet ejendom, hvorfor afgrænsningen af anvendelsesområdet for tilbudspligtsreglerne kan være vanskelig.¹⁹ For at fastlægge, hvilke ejendomme der er omfattet af bestemmelsen, undersøges i det følgende ejendomsbegrebet i relation til tilbudspligtsreglerne samt sondringen mellem rene beboelsesejendomme og blandede ejendomme. Dertil undersøges reglerne om ejerlejlighedsopdeling og udstykning med henblik på at fastlægge, om sådanne dispositioner kan bringe i øvrigt tilbudspligtige ejendomme ud af tilbudspligtsreglernes anvendelsesområde.

4.1. Ejendomsbegrebet

I lejelovgivningen anvendes betegnelsen ”ejendom” som udgangspunkt i overensstemmelse med dansk rets almindelige ejendomsbegreb, medmindre der udtrykkeligt er hjemmel til andet.²⁰ Dette er i forbindelse med lejelovssammenskrivningen blevet kodificeret i LL § 8, hvorefter en ejendom skal forstås som

- 1) et matrikelnummer,
- 2) flere matrikelnumre, der ifølge noteringen i matriklen skal holdes forenet,
- 3) en ejerlejlighed eller
- 4) en bygning på lejet grund, som har eget ejendomsblad i tingbogen.

Ved vurderingen af, om tilbudspligten gælder for en konkret overdragelse, skal man derfor, som udgangspunkt, have fokus på hver selvstændigt matrikulerede enhed for sig, også selvom bygningerne, f.eks. i relation til fastsættelse af omkostningsbestemt leje, skal anses for en samlet bebyggelse som følge af det udvidede ejendomsbegreb i LL § 9.²¹

4.2. Sondringen mellem rene beboelsesejendomme og blandede ejendomme

Ifølge LL § 196, stk. 2, 1. pkt., finder reglerne om tilbudspligt anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst seks beboelseslejligheder. Er der imidlertid tale om en blandet ejendom, vil antalskravet være mindst 13 beboelseslejligheder, jf. § 196, stk. 2, 2. pkt., hvorfor det er relevant at undersøge hvordan kategoriseringen af ejendommen skal foretages.

Bestemmelsens 1. pkt. angiver, at der ved rene beboelsesejendomme forstås ejendomme der ”udelukkende” anvendes til beboelse. Findes der således et eller flere lejemål i ejendommen der ikke anvendes til beboelse, men i stedet anvendes til erhvervsformål, må ejendommen skulle kategoriseres som en blandet ejendom med den konsekvens, at der skal være mindst 13

¹⁸ Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 - Formueret mv., 2018, s. 173.

¹⁹ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 973.

²⁰ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 973.

²¹ Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 - Formueret mv., 2018, s. 168.

beboelseslejligheder, førend ejendommen omfattes af tilbudspligtsreglerne, jf. LL § 196, stk. 2, 2. pkt.

En særlig problemstilling vedrørende sondringen mellem rene beboelsesejendomme og blandede ejendomme er betydningen af, at der findes blandede lejemål i ejendommen. Ved et blandet lejemål skal i henhold til lejeloven forstås et lejemål, som ved samme kontraktforhold består dels af en beboelseslejlighed, dels af lokaler udlejet til andet end beboelse.²² Ud fra en ordlydsfortolkning af LL § 196, stk. 2, må eksistensen af blandede lejemål, der anvendes til såvel beboelse som erhverv, føre til, at ejendommen skal kategoriseres som en blandet ejendom, idet ejendommen ikke udelukkende anvendes til beboelse. Denne fortolkning har støtte i forarbejderne til LL § 196, stk. 2, der angiver, at betingelsen om, at ejendommen udelukkende anvendes til beboelse, ikke vil være opfyldt, såfremt der i ejendommen findes et blandet lejemål, hvorfra der ud over beboelse også drives erhverv.²³

Anvendes et lejemål, som efter kontrakten også kunne benyttes til erhvervsformål, udelukkende til beboelse, vil dette dog skulle anses som et beboelseslejemål i henhold til LL § 196, stk. 2, 1. pkt., jf. en almindelig ordlydsfortolkning af bestemmelsen med særlig vægt på ordene ”udelukkende anvendes til beboelse”. Eksistensen af et sådant lejemål, vil derfor ikke bevirke at ejendommen skal karakteriseres som en blandet ejendom. En sådan fortolkning blev også bekræftet i TBB 2008.595 V hvori landsretten henviste til, at det er den aktuelle anvendelse af ejendommens lokaler, der er afgørende.²⁴

4.3. Opgørelsen af antal beboelseslejligheder

Da antallet af beboelseslejligheder er afgørende for, om en ejendom er tilbudspligtig, er det endvidere relevant at fastlægge, hvorledes antallet af beboelseslejligheder skal opgøres. Forarbejderne til bestemmelsen foreskriver, at antallet af lejere i ejendommen ikke spiller nogen selvstændig rolle, da det er antallet af beboelseslejligheder i ejendommen, der har betydning for opgørelsen.²⁵ Om ejendommen opfylder antalskravene i LL § 196, stk. 2, kan herefter konstateres ved simpel optælling. Findes der således ledige lejligheder eller en lejlighed, som udlejer selv bebor, skal disse også medregnes i antallet. Tilsvarende gælder, hvis et lejemål er opsagt eller ophævet.²⁶

Der kan i forbindelse med optællingen stilles spørgsmål ved, om blandede lejemål skal medtages som beboelseslejemål, da det ovenfor er konstateret, at eksistensen af sådanne lejemål bevirker, at der ikke længere er tale om en ren beboelsesejendom. Svaret på dette spørgsmål kan udledes af forarbejderne til bestemmelsen, hvoraf det fremgår, at blandede lejemål skal medregnes ved opgørelsen af antal beboelseslejemål.²⁷ Dette støttes yderligere af, at blandede lejemål er underlagt lejelovens regler, jf. LL § 3.

Lejligheder, som er udlejet til videreudlejning til beboelse, må ligeledes indgå i opfyldelsen af antalskravet som beboelseslejligheder, jf. LL § 1, stk. 1, som angiver at loven også gælder i fremlejerforhold.²⁸

²² Juul-Sandberg, Jakob: Det lejedes værdi, 5. udg., 2022 s. 65.

²³ Bemærkningerne til LL § 196 i LFF 2021-10-13 nr. 47 samt Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 974.

²⁴ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 974.

²⁵ Jf. cirkulære 213/1979 om lejeloven, pkt. 49.

²⁶ Cirkulære 213/1979 om lejeloven, pkt. 49 og Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 974.

²⁷ Bemærkningerne til LL § 196 i LFF 2021-10-1 nr. 47.

²⁸ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 975–976.

4.4. Opdeling i ejerlejligheder

Som nævnt i afsnit 4.1, gælder som udgangspunkt dansk rets almindelige ejendomsbegreb ved anvendelsen af tilbudspligtsreglerne. Der er således fokus på den matrikulære enhed, når det skal vurderes, om tilbudspligten gælder for en konkret overdragelse.

For så vidt angår ejendomme opdelt i ejerlejligheder, gælder dog en undtagelse til udgangspunktet om den matrikulære enhed, jf. LL § 196, stk. 3, idet reglerne om tilbudspligt ikke finder anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Det følger endvidere af EL § 4, at enhver ejerlejlighed anses for at være én fast ejendom. Sælges derfor alle eller en del af ejerlejlighederne i en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, gælder tilbudspligtsreglerne ikke. Såfremt det er muligt at opdele en bygning i ejerlejligheder i medfør af ejerlejlighedslovens bestemmelser herom, kan ejeren således løfte bygningerne ud af tilbudspligtsreglerne.²⁹ Ejerlejlighedsopdeling er derfor særlig interessant for ejere som ønsker at overdrage ejendomme uden aktiveringen af tilbudspligten. Muligheden for at foretage ejerlejlighedsopdeling bliver ikke mindre interessant af, at Indenrigs- og Boligministeriet den 27. juni 2022 fremsatte et høringsforslag vedrørende ændring af tilbudspligtsreglerne, idet høringsforslaget tilsigter at eliminere øvrige muligheder for at undgå tilbudspligten³⁰, hvorimod forslaget ikke berører muligheden for at foretage ejerlejlighedsopdeling. Såfremt der gennemføres ændringer, der eliminerer de øvrige muligheder for at undgå tilbudspligten, må det forventes, at udlejere i højere grad end tidligere vil benytte sig af muligheden for at opdele i øvrigt tilbudspligtige ejendomme i ejerlejligheder for derved at undgå tilbudspligten.

Da der forventeligt vil være større interesse i at foretage ejerlejlighedsopdeling i fremtiden, er det interessant at undersøge rækkevidden af denne mulighed. Det skal i denne sammenhæng fremhæves, at det ikke er alle ejendomme, der kan opdeles i ejerlejligheder. Det følger f.eks. af EL § 16, stk. 1, nr. 1, at bygninger der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, ikke kan opdeles i ejerlejligheder. Forbuddet mod opdeling af ejendomme der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, skal medvirke til at fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.³¹ En række ejere af udlejningsejendomme vil således ikke have mulighed for at foretage ejerlejlighedsopdeling, hvilket afskærer de pågældende ejere fra at benytte ejerlejlighedsopdeling som middel til at løfte ejendomme ud af tilbudspligten.

Ifølge LL § 196, stk. 3, 2. pkt., gælder fritagelsen for tilbudspligt endvidere ikke på de udlejningsejendomme, som rent teknisk opdeles i ejerlejligheder, fordi der efter den 1. juni 2004 er blevet tilført én eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager, jf. EL § 20, stk. 1, 3. pkt. Det er dog fortsat en forudsætning for tilbudspligten, at ejerlejligheden med de eksisterende udlejningsboliger omfatter mindst henholdsvis 6 eller 13 beboelseslejligheder.³²

Da førnævnte lovforslag i skrivende stund er taget op til revurdering, har ejere, der måtte ønske at foretage ejendomsoverdragelser uden, at tilbudspligten aktualiseres dog fortsat mulighed herfor gennem brug af minoritets- og holdingsstrukturer som yderligere behandlet i afsnit 5.1.4.

²⁹ Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 - Formueret mv., 2018, s. 169.

³⁰ Se gennemgangen af høringsforslaget nedenfor i afsnit 10.

³¹ Bemærkningerne til § 16 i LFF 2020-01-15 nr. 93.

³² Bemærkningerne til LL § 196 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

4.5. Udstykning, matrikulering eller arealoverførsler

I modsætning til ovenstående vedrørende ejerlejlighedsopdeling kan en udlejer ikke undgå tilbudspligten for en ejendom ved at foretage udstykning, matrikulering eller arealoverførsel i medfør af reglerne i udstykningsloven.

Dette følger navnlig af LL § 196, stk. 5, hvorefter tilbudspligten opretholdes, når udlejer foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel i henhold til udstykningsloven, uanset at ejendommen ikke efterfølgende indeholder et tilstrækkeligt antal beboelseslejligheder til at være omfattet af reglerne om tilbudspligt, jf. LL § 196, stk. 2. Da tilbudspligten både gælder ved hel og delvis overdragelse af ejendommen, jf. LL § 196, stk. 1, vil salg af en frastykket del af den oprindelige ejendom udløse tilbudspligt på hele ejendommen og ikke blot for den udstykkede del.³³

4.5.1. Tilbudspligtens udstrækning ved udstykning når tilbudspligten gennemføres

Der har i teorien hersket en vis tvivl om det nærmere indhold af tilbudspligten i relation til udstykning. Særligt har der været diskussion, om hvorvidt tilbudspligten kun udløses ved det første salg af en udstykket ejendom, eller om byrden fortsat består for enhver videreoverdragelse af en del af den oprindelige, men udstykkede ejendom.

Claus Rohde antager, at tilbudspligten kun består for den fulde ejendom ved første salg, så længe tilbudspligten gennemføres. Dette begrundes med at LL § 196, stk. 5, herefter har udtømt sit indhold ved behørig opfyldelse af tilbudspligten, hvorefter de nu adskilte ejendomme må bedømmes særskilt ved senere dispositioner.³⁴ Det kan yderligere begrundes med, at bevarelse af tilbudspligten for hele den oprindelige ejendom vil indebære nærmest uløselige problemer i relation til iagttagelse af tilbudspligtsreglerne ved efterfølgende salg. Som eksempel kan nævnes, at en udstykket ejendom er bortsolgt til tredjemand efter iagttagelse af tilbudspligten. Såfremt ejeren af den udstykkede ejendom (Ejer 2) herefter ønsker at sælge sin ejendom, vil det udløse pligt for ejeren af den resterende del af den oprindelige ejendom (Ejer 1), til at tilbyde ejendommen sammen med Ejer 2's ejendom til lejerne i begge ejendomme under ét.³⁵ En sådan retsstilling er naturligvis uhensigtsmæssig.

Denne udlægning af tilbudspligtens rækkevidde ved udstykning, støttes af Hans Henrik Edlund, der angiver, at det på trods af bestemmelsens uforbeholdne ordlyd, formentlig må antages, at reglen i LL § 196, stk. 5, kun beskytter lejerne ved det første salg af de ejendomme, der fremkommer ved udstykning af en tilbudspligtig ejendom. Dette gælder dog kun, såfremt ejendommene ikke hver for sig efter udstykningen omfattes af reglerne.³⁶

Kristin Jonasson forholder sig mere tvivlsomt til denne udlægning af tilbudspligtens udstrækning ved salg af udstykkede ejendomme. Jonasson anfører, at det næppe kan antages, at tilbudspligten bortfalder som følge af, at tilbuddet om overtagelse på andelsbasis ikke blev accepteret ved første salg. Som begrundelse herfor henvises til, at ordlyden ikke giver mulighed for en sådan fortolkning, ligesom dette ville åbne op for omgåelsesmuligheder for udlejer. Udlejer ville navnlig have mulighed for at omgå tilbudspligtsreglerne ved at lade førstesalget foregå mellem interesseforbundne parter til en meget høj pris, hvorefter lejernes ret ifølge tilbudspligten bliver illusorisk.³⁷

³³ Bemærkningerne til LL § 196 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

³⁴ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 981.

³⁵ Jonasson og Paludan i Dürr, Mogens, m.fl.: Boliglejemaal Bind 2, 2017, s. 1102.

³⁶ Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 - Formueret mv., 2018, s. 170.

³⁷ Jonasson og Paludan i Dürr, Mogens, m.fl.: Boliglejemaal Bind 2, 2017, s. 1102.

I forbindelse med lejelovssammenskrivningen er der i bemærkningerne til lovforslaget indført en passus, der bidrager til forståelsen af tilbudspligtens rækkevidde ved udstykning. Det fremgår heraf, at tilbudspligten kun består for den fulde ejendom ved første salg. Ved efterfølgende salg af udstykkede dele af den oprindelig ejendom må hver af de nu adskilte ejendomme bedømmes for sig i forhold til spørgsmålet om, hvor mange beboelseslejligheder de omfatter, og dermed om ejendommen skal tilbydes lejerne i tilfælde af salg.³⁸ På tidspunktet for de ovenfor nævnte forfatteres udlæg af tilbudspligtens udstrækning ved udstykning, var der ikke hjælp at hente i forarbejderne, ligesom der ikke var – og fortsat ikke er – taget stilling til problemstillingen i retspraksis. Det er derfor forståeligt, at der har været en vis inkongruens i retslitteraturen. Det nye fortolkningsbidrag må dog anses for at have løst fortolkningsstivlen for så vidt angår denne specifikke problemstilling.

Afhandlingen ser sig enig i den i forarbejderne indsatte fortolkning af bestemmelsen, idet der henvises til at tilbudspligtsreglerne er et væsentligt indgreb i ejerbeføjelser³⁹, hvorefter det ville forekomme vidtgående at fortolke bestemmelsen således, at tilbudspligten består ved enhver videreoverdragelse af en del af den oprindelige, men udstykkede ejendom. Desuden synes bestemmelsen i LL § 196, stk. 5, at have udtømt sit indhold, når tilbudspligten gennemføres ved første salg, idet lejerne aktivt har fravalgt at antage tilbuddet om at købe ejendommen. Det ville herefter være at strække lejerbeskyttelsen for langt, såfremt tilbudspligten fortsat skulle bestå for ejendommen i sin oprindelige udstrækning ved fremtidige overdragelser.

Uanset at den ovenfor omtalte uklarhed er søgt løst ved en passus i bemærkningen til bestemmelsen, består den af Jonasson fremhævede mulighed for at omgå tilbudspligtsreglerne fortsat. Der er dermed risiko for, at ejendommejere foretager salg til interesseforbundne parter til urealistisk høje priser, hvorefter lejerbeskyttelsen i LL § 196, stk., 5, gøres mere eller mindre illusorisk. Da bestemmelsen har til formål at forhindre, at udlejere udstykker sig ud af tilbudspligten, fremstår det ikke uproblematisk, når der alligevel er mulighed for omgåelse i forbindelse med udstykning. Det er uvist i hvilken udstrækning den nævnte omgåelsesmulighed anvendes i praksis, og der skal således opfordres til, at der fra politisk side foretages en undersøgelse heraf med henblik på at vurdere, om omgåelsesmuligheden bør søges fjernet ved en ændring af lovreglen i LL § 196, stk. 5.

4.5.2. Tilbudspligtens udstrækning ved udstykning når tilbudspligten ikke gennemføres

Ovenstående problemstilling behandlede tilbudspligtens udstrækning i tilfælde, hvor tilbudspligten gennemføres, men hvor lejerne ikke accepterer tilbuddet ved første salg af en frastykket del af ejendommen. Dette medfører som ovennævnt, at der ved senere overdragelser skal foretages særskilte vurderinger for om henholdsvis den udstykkede ejendom eller restejendommen skal tilbydes lejerne.

Sker der imidlertid ikke en gennemførelse af tilbudspligten ved første salg af en frastykket del af ejendommen, vil tilbudspligten ikke have udtømt sit indhold, hvilket bevirker at der fortsat er tilbudspligt for hele den oprindelige ejendom. Dette kan give anledning til problemer i praksis, særligt hvor der er sket en række mellemliggende dispositioner, uden at tilbudspligten har

³⁸ Bemærkningerne til § 196 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

³⁹ Jf. Højesterets udtalelse i U 1993.868 H: ”LL § 102, stk. 1, 2. pkt., er udtryk for en egentlig tilbudspligt og ikke blot en forkøbsret, og bestemmelsen indebærer således et væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser. Bestemmelsens anvendelsesområde kan på denne baggrund ikke udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund.” Dommen er uddybende behandlet nedenfor i afsnit 5.1.4.2.

været overvejet.⁴⁰ Udstykkes f.eks. en rækkehusejendom med 10 beboelseslejemål i 10 særskilte matrikelnumre, hvorefter fem matrikelnumre bortsælges til tredjemand uden gennemførelse af tilbudspligten, vil der eksistere et latent krav fra lejerne om at få hele ejendommen tilbudt. I perioden fra den tilbudspligtsudløsende disposition og frem til lejerne gør sit krav gældende, kan de enkelte matrikelnumre være videreoverdraget op til flere gange til flere forskellige erhververe. Der sker dog på intet tidspunkt ekstinktion af lejernes krav på at få ejendommen tilbudt, jf. LL § 17, stk. 1, hvorfor den oprindelige ejer såvel som senere erhververe i princippet vil være tvunget til at tilbyde ejendommen til lejerne, uanset om der har været kendskab til den tilbudspligtsudløsende disposition. Gennemtvindingen af en sådan restitution vil dog ofte volde problemer i praksis, og det er tvivlsomt om lejerne i realiteten nyder tilstrækkelig beskyttelse i sådanne tilfælde, jf. uddybende i afsnit 8.

5. Hvilke dispositioner aktualiserer tilbudspligten?

Når det konstateres, at en ejendom er tilbudspligtig, vil ejendommen skulle tilbydes lejerne i tilfælde, hvor der sker hel eller delvis overdragelse, jf. LL § 198, stk. 1, 1. pkt. Som det fremgår af ordlyden, finder bestemmelsen anvendelse både når hele ejendommen overdrages, samt når bare en del af ejendommen overdrages. Det uddybes i bemærkningerne til bestemmelsen, at tilbudspligten udløses uanset hvor lille en del af ejendommen, der overdrages.⁴¹

Det følger endvidere af LL § 198, stk. 1, 2. pkt., at ejendommen skal tilbydes til lejerne i tilfælde, hvor en ejendom ejes af et aktie- eller anpartsselskab, og aktierne eller anparterne heri overdrages til tredjemand, som herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet. Tilbudspligten udløses således, når der sker et ejerskifte over ejendommen.

De forskellige dispositioner, der aktualiserer tilbudspligten vil blive behandlet umiddelbart nedenfor i afsnit 5.1. LL § 198, stk. 1 opremser en række specifikke dispositioner, der udløser tilbudspligten. Det er i den forbindelse relevant at undersøge om denne opremssning er udtømmende, eller om tilbudspligten finder anvendelse ved andre dispositioner.

Der findes dertil en række tilfælde, hvor tilbudspligten ikke aktualiseres. Disse behandles efterfølgende i afsnit 5.2.

5.1. Dispositioner der aktualiserer tilbudspligten

5.1.1. Salg, gave og mageskifte

Tilbudspligten udløses som følge af overdragelse ved salg, gave og mageskifte, jf. udtrykkeligt LL § 198, stk. 1, 1. pkt. Det bemærkes, at disse overdragelsesformer ikke giver anledning til yderligere behandling, da der ikke hersker tvivl om deres rækkevidde i relation til tilbudspligtsreglerne.

5.1.2. Fusion

For at klargøre den allerede gældende retsstilling blev fusion indsat i opregningen af tilbudspligtsudløsende overdragelser ved lov nr. 170 af 28. marts 1982. Der var ikke tale om en nyskabelse, idet fusion i forvejen ansås for at aktualisere tilbudspligten når de berørte ejendomme var underlagt tilbudspligtsreglerne.⁴²

⁴⁰ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 981.

⁴¹ Bemærkningerne til § 198 i LFF 2021-10-13, nr. 47.

⁴² FT 1981-1982 (1. samling) Tillæg A, sp. 66.

Når det skal vurderes om tilbudspligten aktualiseres i forbindelse med en fusion, må der tages stilling til om der ved fusionen sker en overdragelse, jf. LL § 198, stk. 1, 1. pkt. Til brug for denne vurdering er det nødvendigt at forstå fusionsbegrebet, herunder sondringen mellem uegentlige og egentlige fusioner.

Den uegentlige fusion, som er den typiske form for fusion, medfører, at et eller flere selskaber opløses uden likvidation ved at overdrage selskabets aktiver og forpligtelser til et allerede eksisterende selskab.⁴³ I dette tilfælde vil der ske overdragelse fra det ophørende selskab, hvilket udløser tilbudspligt for de berørte ejendomme, mens ejendomme i det fortsættende selskab ikke overdrages og derfor ikke skal undergives tilbudspligt.

Den egentlige fusion medfører, at de bestående deltagende selskaber overdrager deres aktiver og forpligtelser til et nyt selskab, der opstår som led i fusionen.⁴⁴ I dette tilfælde sker der overdragelse af begge ophørende selskabers ejendomme til det nystiftede selskab, hvorved tilbudspligten udløses.⁴⁵

5.1.3. Spaltning

Spaltning blev først ved lejelovssammenskrivningen medtaget i opregningen af overdragelsestilfælde, der aktualiserer tilbudspligten, jf. LL § 198, stk. 1, 1. pkt. Således vil der ifølge den nugældende LL § 198, stk. 1, 1. pkt. ske udløsning af tilbudspligten, såfremt der i forbindelse med spaltning af et selskab sker overdragelse af ejendomme, der er underlagt tilbudspligtsreglerne. Tilføjelsen af spaltning i ordlyden har dog ifølge lovgiver ikke medført nogen realitetsændring, idet der i lovbemærkningen blev fremhævet, at ”*det foreslås præciseret i bestemmelsen, at reglerne om tilbudspligt også finder anvendelse ved spaltning af selskaber*”.⁴⁶ Det var tillige antaget i retslitteraturen fra før lejelovssammenskrivningen, at spaltning formentlig ville udløse tilbudspligt, idet det blot behandlede som en slags fusion.⁴⁷ Det blev yderligere som argumentation herfor anført, at der ved spaltning sker en hel eller delvis overdragelse af ejendomme, men hvor vederlæggelsen blot sker i aktier eller anpartar.⁴⁸

Ved spaltning forstås en helhedsoverdragelse af aktiver og forpligtelser til flere bestående eller nystiftede aktie- eller anpartsselskaber, der dannes ved spaltningens gennemførelse, mod vederlag til det indskydende kapitalselskabs kapitalejere. jf. SL § 254, stk. 1. Med andre ord kan spaltning betragtes som en deling af selskabet. Spaltning kan ske enten fuldstændigt (*ophørs-spaltning*) eller delvist (*grenspaltning*), men fælles for begge metoder er, at der opstår nye aktie- eller anpartsselskaber, og at det spaltende selskab overfører en del eller alle aktiver til det eller de nye selskaber mod vederlag til det indskydende selskabs kapitalejere.⁴⁹ Hvis ejendommen tillige overdrages som en del heraf, vil der reelt ske et ejerskifte over ejendommen, som nu ejes af en anden juridisk person. Det må derfor antages, at spaltning også udløste tilbudspligt i en sådan situation forud for tilføjelsen af spaltning i LL § 198, stk. 1, 1. pkt.

I en nyere afgørelse fra Østre Landsret, U 2022.4196 Ø, blev det imidlertid prøvet, om den dagældende LL § 102, stk. 1, 1. pkt. (som ikke havde spaltning direkte nævnt i bestemmelsen)

⁴³ Schaumburg-Müller, Peer m.fl.: Selskabsloven med kommentarer, 3. udg., 2020, s. 1203.

⁴⁴ Schaumburg-Müller, Peer m.fl.: Selskabsloven med kommentarer, 3. udg., 2020, s. 1203.

⁴⁵ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 987.

⁴⁶ Bemærkningerne til LL § 198 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

⁴⁷ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 988. og Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 – Formueret mv., 2018, s. 174.

⁴⁸ Jonasson og Paludan i Dürr, Mogens, m.fl.: Boliglejemål Bind 2, 2017, s. 1108 f. og TBB 2006.155 af Søren Andersen, afsnit 4.1.

⁴⁹ Fode, Carsten og Noe Munck: Valg af selskabsform & omstrukturering af selskaber. 5. udg., 2022, s. 700.

fandt anvendelse på en fuldstændig ophørsspaltning af et selskab. I sagen var en ellers tilbudspligtig udlejningsejendom ejet af et anpartsselskab. Anpartsselskabet var ejet af 3 brødre, som hver især ejede en tredjedel af anparterne. Udlejningsejendommen blev her ved en ophørsspaltning overdraget fra anpartsselskabet til et nystiftet ejendomsselskab, som var 100 % ejet af én af de tre brødre.

Flertallet i byretten (2 mod 1) konkluderede, at overdragelsen af ejendommen i forbindelse med ophørsspaltningen var omfattet af LL § 102, stk. 1, 1. pkt. og udtalte hertil, at ”[v]i finder, at den skete overdragelse - uanset at den skete som et led i en ophørsspaltning af selskabet Y ApS, og uanset at A, var medejer af det afstående selskab og enejer af det købende selskab - de facto var en overdragelse mellem to juridiske personer, som er omfattet af lejelovens § 102, stk. 1, 1. pkt., og derfor udløste tilbudspligt efter reglerne i lejelovens kapitel 16.” Dette resultat forekommer umiddelbart rigtigt, jf. de indledende bemærkninger ovenfor.

Landsretten nåede alligevel frem til det modsatte resultat. Flertallet i landsretten (2 mod 1) lagde i den forbindelse vægt på, at opregningen i LL § 102, stk. 1, 1. pkt., fremstår som udtømmende, og at lejeloven, siden spaltning i 2004 blev indført i anpartsselskabsloven,⁵⁰ er blevet ændret adskillige gange, uden at dette har givet anledning til at ændre ordlyden i LL § 102, stk. 1, 1. pkt. Flertallet udtalte herefter, at det ikke ”[e]fter bestemmelsens ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund, at lejelovens § 102, stk. 1, 1. pkt., på dette tidspunkt omfattede en ophørsspaltning som den foreliggende.” Dette er således utvivlsomt en henvisning til Højesterets principielle udtalelser i U 1993.868 H og U 2020.2342 H.⁵¹

Landsrettens resultat forekommer ikke overbevisende. Landsrettens begrundelse fremstår som en yderst forsigtig brug af LL § 102, stk. 1, 1. pkt. En ophørsspaltning, som den i sagen foreliggende, er en overdragelse fra en juridisk person til en anden juridisk person. Der var således de facto tale om et salg, hvor vederlæggelsen ikke skete med penge, men derimod med anparter. Bestemmelsen i LL § 102, stk. 1, 1. pkt. måtte således, efter forfatterens vurdering, have fundet direkte anvendelse på den i sagen foreliggende ophørsspaltning. En sådan anvendelse ville også have stemt bedst overens med de oprindelige forarbejder til tilbudspligtsreglerne i 1975-lejeloven, hvor det anførtes, at tilbudspligten gælder for *enhver* overdragelse med undtagelse af de i bestemmelsen specifikt nævnte undtagelser.⁵² Man kan sågar bruge landsrettens argumentation i U 2022.4196 Ø med omvendt fortegn. Der er således siden spaltning i 2004 blev indført i anpartsselskabsloven, foretaget adskillige ændringer af lejeloven, uden at dette har givet anledning til at tilføje spaltning som en undtagelse; uanset at en overdragelse af en ejendom i forbindelse med spaltning kan sidestilles med et salg.

5.1.4. Aktie- og anpartsoverdragelser

Som det fremgår af LL § 198, stk. 1, 2. pkt., gælder tilbudspligten endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet. Bestemmelsen er indført med den begrundelse, at overdragelse af aktier eller anparter i et ejendomsselskab, reelt indebærer et ejerskifte vedrørende ejendommen.⁵³

Der er tale om to kumulative betingelser: 1) der skal foreligge en *overdragelse* af aktier eller anparter i ejendomsselskabet og 2) erhververen skal opnå *majoriteten* af stemmerne i selskabet.

⁵⁰ Lov nr. 226 af 31. marts 2004.

⁵¹ Se uddybende om dommene nedenfor i afsnit 5.1.4.

⁵² Se nedenfor afsnit 5.1.5.

⁵³ Bemærkningerne til nr. 7 i LFF 1986-02-12 nr. 182.

Det kan af praksis udledes, at det er muligt at undgå aktualiseringen af tilbudspligten ved visse selskabsretlige dispositioner og konstruktioner. Dette ses blandt andet i dommene U 2004.2221 Ø og U 2020.2342 H, hvor det blev bekræftet, at tilbudspligten ikke aktualiseres ved overdragelse til flere erhververe, hvorved ingen af disse selvstændigt opnår majoriteten af stemmerne i selskabet (**minoritetsstrukturer**). Det følger endvidere af U 1993.868 H, at overdragelse af aktier eller anparter i et moderselskab, som ejer et ejendomsselskab, ikke aktualiserer tilbudspligt for ejendomme placeret i datterselskabet (**holdingstrukturer**). Ejendomsmarkedets rådgivere, herunder ejendomsmæglere og advokatkontorer, rådgiver hyppigt udlejere til at anvende ovenstående metoder til at undgå aktualiseringen af tilbudspligten for ellers tilbudspligtige ejendomme. Strukturerne og de ovenfor nævnte domme behandles yderligere i de følgende afsnit.

5.1.4.1. Minoritetsstrukturer

Af ordlyden i LL § 198, stk. 1, 2. pkt., fremgår det, at erhververen skal opnå majoriteten af stemmerne i selskabet før tilbudspligten udløses. Under henvisning til ordvalget, "erhververen", vil en ordlydsfortolkning føre til, at tilbudspligten ikke udløses ved overdragelser til flere erhververe, som hver især ikke opnår stemmemajoritet ved overdragelsen. Det vil herefter principielt være muligt at overdrage samtlige aktier i selskabet, uden at tilbudspligten aktualiseres, blot der er minimum tre erhververe og ingen af disse selvstændigt opnår stemmemajoriteten.

Det kan imidlertid være svært at forene denne direkte ordlydsfortolkning med formålet bag indførelsen af bestemmelsen i LL § 198, stk. 1, 2. pkt. Det fremgår således af forarbejderne til bestemmelsen, at "*det er inkonsekvent, at tilbudspligtsreglerne er illusoriske ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, idet der reelt finder et ejerskifte sted*".⁵⁴ Da forarbejderne synes at lægge vægt på, om der sker et ejerskifte, imens ordlyden af bestemmelsen tilsiger, at erhververen skal opnå majoritet, må det fastlægges, hvilken fortolkning der er korrekt.

Domstolene har ad flere omgange taget stilling til fortolkningen af den flertydige regel i LL § 198, stk. 1, 2. pkt. I den forbindelse støttes navnlig ovennævnte ordlydsfortolkning, jf. resultatet i U 2004.2221 Ø, hvor en eneaktionær i et ejendomsaktieselskab overdrog samtlige aktier i selskabet til tre købere, hvorefter aktiefordelingen var henholdsvis 37½ %, 37½ % og 25 %.

Østre Landsret fremhævede i sine præmisser, at ingen af erhververne hver for sig opnåede majoritet af stemmerne i selskabet. Der var herefter ikke grundlag for at fortolke den daværende LL § 102, stk. 1, 2. pkt. (nu LL § 198, stk. 1, 2. pkt.),⁵⁵ således at bestemmelsen omfattede de pågældende overdragelser. Landsretten fremhævede endvidere, at det ikke var godtgjort, "*at der ved overdragelserne er sket omgåelse af bestemmelsen om tilbudspligt i lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt.*"

Landsretten tillagde det i den forbindelse ikke nogen vægt, at der i den købende familiefond og de to køberselskaber i vidt omfang var personsammenfald, hvilket ellers var fremme under sagen.

Dommen kan således tages til indtægt for, at tilbudspligten alene udløses, hvis erhververen opnår stemmemajoriteten, og dette gælder uanset, om der er personsammenfald mellem flere aktionærer, der tilsammen besidder majoriteten.⁵⁶ Landsretten åbner dog i afgørelsen op for, at

⁵⁴ Bemærkningerne til nr. 7 i LFF 1986-02-12 nr. 182.

⁵⁵ I forbindelse med lejelovssamskrivningen i Lov 2022-03-22 nr. 341 ændredes paragrafnummeret for aktiveringen af tilbudspligten fra § 102 til § 198. I det følgende vil henvisninger til LL § 102 således kunne oversættes til den nugældende LL § 198.

⁵⁶ TBB 2006.167 af Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.5.

omgåelsesbetragtninger kan føre til et andet resultat, hvis det kan godtgøres, at en overdragelse er udtryk for omgåelse af reglerne om tilbudspligt.

I tråd med ovennævnte afgørelse bekræfter Højesteret i U 2020.2342 H, at minoritetsoverdragelser ikke udløser tilbudspligt, selvom der reelt sker et ejerskifte.

Afgørelsen vedrører Carlsbergfondets salg af samtlige kapitalandele i fem ejendomsselskaber til datterselskaber af tre pensionskasser. Efter overdragelsen ejede datterselskaberne henholdsvis 49 %, 34 % og 17 % af ejendomsselskaberne og rådede over en tilsvarende del af stemmerne. Således var der ingen af erhververne, der opnåede stemmemajoritet i nogen af selskaberne.

Højesteret udtalte, at anvendelsesområdet for § 102, stk. 1, 2. pkt., ikke kan udtrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund.⁵⁷ Endvidere må ordlyden forstås sådan, at nogen ved overdragelsen skal have opnået en stemmemajoritet, og at det ikke efter forarbejderne med sikkerhed kan lægges til grund, at et bredere anvendelsesområde har været forudsat. Højesteret tiltrådte herefter, at bestemmelsen ikke var anvendelig i et tilfælde som det foreliggende, hvor ingen af de pågældende erhververe ved overdragelsen opnåede majoritet i de selskaber, der ejede ejendommene. Der var heller ikke grundlag for at betragte køberne som ét retssubjekt på tidspunktet for aktieoverdragelserne, ligesom der ikke var grundlag for, at den valgte selskabskonstruktion udløste tilbudspligt ud fra en antagelse om, at denne kan have været valgt for at undgå, at der på et senere tidspunkt vil indtræde tilbudspligt ved fremtidige salg.

Både U 2004.2221 Ø og U 2020.2342 H bekræfter således det resultat, som en ren ordlydsfortolkning af LL § 198, stk. 1, 2. pkt. ville føre til, hvorefter tilbudspligten ikke udløses ved overdragelse til flere erhververe, som hver især ikke opnår stemmemajoritet ved overdragelsen. I begge domme overdrages 100 % af kapitalandelene, og der finder således reelt et ejerskifte sted, hvorfor det kan synes både formålsstridigt og uretfærdigt, at disse tilfælde ikke udløser tilbudspligten.

Begge domme åbner dog op for, at tilbudspligten i de nævnte situationer alligevel vil aktualiseres, såfremt det kan godtgøres, at overdragelserne foretages med henblik på omgåelse af reglerne. Da domstolene ikke fandt, at der var tale om omgåelse, uanset at flere momenter kunne indikere dette, må det antages, at der kræves betydelige holdepunkter for omgåelse, førend tilbudspligten aktiveres ved minoritetsoverdragelser.

5.1.4.2. Holdingstrukturer

I praksis ses ofte, at holdingselskaber⁵⁸ råder over kapitalandelene til et ejendomsselskab, hvorefter holdingselskabet indirekte ejer en tilbudspligtig ejendom beliggende i ejendomsselskabet. Som følge heraf opstår spørgsmålet, om der ved overdragelse af kapitalandelene i holdingselskabet, sker aktualisering af tilbudspligten, jf. LL § 198, stk. 1, 2. pkt.

En ren ordlydsfortolkning af LL § 198, stk. 1, 2. pkt., må føre til, at tilbudspligten ikke aktiveres, når der sker en overdragelse af aktiemajoriteten i et holdingselskab. Der sker navnlig ikke

⁵⁷ Jf. Højesterets principielle udtalelse i U 1993.868 H. Dommen behandles uddybende i afsnit 5.1.4.2.

⁵⁸ Et holdingselskab kan beskrives som et moderselskab, der ikke driver selvstændig erhvervsvirksomhed, men blot er stiftet for at eje kapitalandele i et eller flere datterselskaber. Se Munck, Noe og Lars Hedegaard Kristensen: Selskabsformerne. 7. udg., 2014, s. 235, n. 339 og Andersen, Lennart Lyng m.fl.: Holdingselskaber, 1998, s. 8.

nogen overdragelse af aktier eller anparter i dét aktie- eller anpartsselskab, som ejer ejendommen.

Selvom der ikke sker en overdragelse i det selskab, der ejer ejendommen, foreligger der reelt set et ejerskifte, idet erhververen af holdingselskabet indirekte opnår majoriteten af stemmerne i ejendomsselskabet. Med henvisning til bestemmelsens forarbejder, kan der argumenteres for, at en sådan disposition bør medføre at tilbudspligten aktualiseres, idet der reelt sker et ejerskifte vedrørende ejendommen.⁵⁹

Hvorvidt LL § 198, stk. 1, 2. pkt., kan fortolkes således, at overdragelse af et holdingselskab udløser tilbudspligt blev behandlet i U 1992.303 Ø, hvis resultat blev bekræftet i U 1993.868 H.

For boligretten drejede sagen sig om, hvorvidt et ejendomsselskab (Herefter "Ejendomsselskabet") skulle tilpligtes at anerkende, at en række ejendomme skulle tilbydes til ejendommens lejere til overtagelse på andelsbasis i overensstemmelse med lejelovens tilbudspligtsregler.

De pågældende ejendomme ejedes alle af Ejendomsselskabet, som ejedes af et aktieselskab (Herefter "Holdingselskabet"). I 1988 foretog Holdingselskabet en overdragelse af aktiemajoriteten til et andet aktieselskab (Herefter "Erhververen"), hvilket ifølge sagsøgernes opfattelse udløste tilbudspligt på de af datterselskabet ejede ejendomme.

Til støtte for deres påstand henviste sagsøgerne til forarbejderne til LL § 102, stk. 1, 2. pkt., hvoraf det fremgår, at reglen, om at også salg af aktiemajoriteten i et aktieselskab udløser tilbudspligt, er begrundet i, at der i sådanne tilfælde reelt finder et ejerskifte sted. Sagsøgerne fremhævede, at der ved overdragelsen af aktiemajoriteten i Holdingselskabet samtidig fandt et reelt ejerskifte sted i Ejendomsselskabet, hvorfor LL § 102, stk. 1, 2. pkt., måtte kunne anvendes enten direkte eller analogt.

Ejendomsselskabet påstod frifindelse, primært med henvisning til at LL § 102, stk. 1, 2. pkt., ikke finder anvendelse i en situation som den foreliggende, hvor der alene sker en overdragelse af aktiemajoriteten i et moderselskab, hvorimod aktionærkredsen er uændret i det sagsøgte selskab, som ejer de i sagen omhandlede ejendomme. Ejendomsselskabet gjorde endvidere gældende, at LL § 102, stk. 1, 2. pkt., ikke kan fortolkes udvidende eller anvendes analogt, og henviste herved til, at et så alvorligt indgreb i ejerbeføjelsen, som der her er tale om, må kræve en klar og udtrykkelig lovhjemmel, hvilket også følger af almindelige ekspropriationsretlige principper.

Boligretten gav sagsøgerne medhold i deres påstand om, at overdragelsen havde udløst tilbudspligt i medfør af LL § 102, stk. 1, 2. pkt., eller dennes analogi, da overførelsen af Ejendomsselskabets udlejningsejendomme til Erhververen må antages at have indgået som et meget væsentligt element i forbindelse med overdragelsen af aktiemajoriteten i Holdingselskabet.

Afgørelsen blev anket til landsretten, hvor parterne i det væsentlige gentog deres procedure. Landsretten ændrede herefter byrettens afgørelse med henvisning til at tilbudspligten efter bestemmelsen i LL § 102, stk. 1, efter sin ordlyd og bestemmelsens motiver ikke fandtes at omfatte overdragelse af aktiemajoriteten i et moderselskab, hvis datterselskab ejede fast ejendom, der i øvrigt var omfattet af tilbudspligten. I forlængelse heraf bemærkede landsretten, at selv i et tilfælde som det omhandlede, hvor aktiviteterne i moderselskabet i væsentligt omfang var knyttet til det ejendomsbesiddende datterselskabs virksomhed, fandtes der ikke at være en så-

⁵⁹ jf. Bemærkningerne til nr. 7 i LFF 1986-02-12 nr. 182.

dan årsagernes lighed, at der var grundlag for at anvende bestemmelsen om tilbudspligt analogt. Herefter, og idet der ikke forelå en overdragelse, der var tilrettelagt for at omgå en sådan tilbudspligt, fandtes der at måtte gives Ejendomsselskabet medhold.

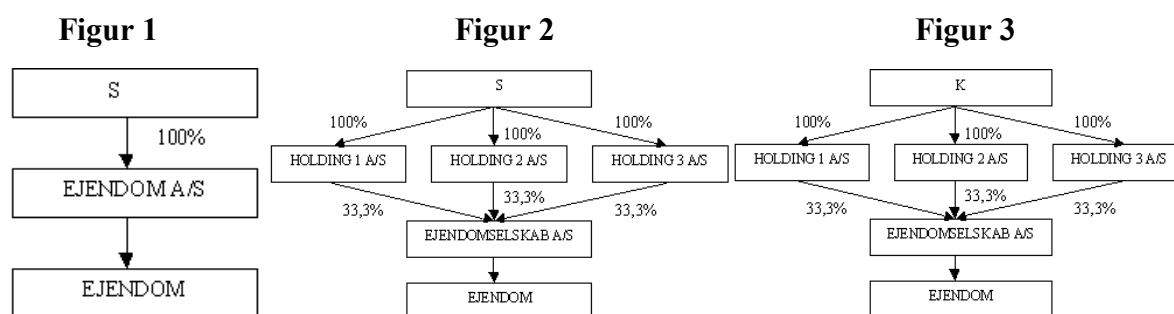
Højesteret stadfæstede senere landsrettens afgørelse i U 1993.868 H, med henvisning til, at ”LL § 102, stk. 1, 2. pkt., er udtryk for en egentlig tilbudspligt og ikke blot en forkøbsret, og bestemmelsen indebærer således et væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser. Bestemmelsens anvendelsesområde kan på denne baggrund ikke udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund.” Højesteret tiltrådte derfor, at bestemmelsen ikke kunne anses for anvendelig i et tilfælde som det foreliggende, hvor der ikke var sket overdragelse af aktier eller anparter i det selskab, der ejede ejendommen, men alene af aktier eller anparter i dette selskabs moderselskab.

De divergerende resultater i de forskellige instansers afgørelser viser tydeligt, at rækkevidden af bestemmelsen i LL § 198, stk. 1, 2. pkt. ikke let lader sig fastlægge. Lejelovens tilbudspligtsregler indebærer på den ene side et væsentligt indgreb i ejerbeføjelsen, hvorfor der er et mærkbart hensyn at tage til ejendomsjere, som ikke bør rammes af hårdere indgreb end reglernes ordlyd og motiver klart tilsiger. På den anden side er LL § 198, stk. 1, 2. pkt., indsat som en beskyttelse af lejernes ret i henhold til tilbudspligten, hvorfor det forekommer uhensigtsmæssigt hvis beskyttelsen kan udhules gennem særligt valgte selskabskonstruktioner.

Som følge af Højesterets klare præmisses i U 1993.868 H, er der dog ikke tvivl om, at overdragelse af aktierne i et holdingselskab som ejer et ejendomsselskab, ikke aktualiserer tilbudspligt for ejendomme placeret i datterselskabet.

5.1.4.3. Flerholdingselskabsmodellen

I såvel praksis som retslitteratur er der set eksempler på en model, der kombinerer de ovenfor beskrevne minoritets- og holdingstrukturer fra U 1993.868 H og U 2004.2221 Ø. Konstruktionen benævnes af Jesper Bøge Pedersen som “flerholdingselskabsmodellen”, og han beskriver den som en mulighed for at overføre aktiemajoriteten i et ejendomsselskab, som ikke er beliggende i en holdingkonstruktion, uden at tilbudspligten udløses.⁶⁰ Flerholdingselskabsmodellen består af flere trin som illustreres herunder.



Kilde: TBB 2006.167 af Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.6.

⁶⁰ TBB 2006.167 af Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.6.

Figur 1 viser udgangssituationen, hvor den ultimative ejer, S, ejer samtlige aktier i ejendoms-selskabet, som ejer den tilbudspligtige ejendom.

Figur 2 viser herefter en situation, hvor S har overdraget aktierne i ejendomsselskabet til tre nystiftede holdingselskaber, således at disse hver især ejer 33,3 % af aktierne. Som behandlet ovenfor aktualiseres tilbudspligten ikke ved denne overdragelse, da ingen af erhververne her-ved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet, jf. U 2004.2221 Ø.

Figur 3 viser situationen, hvor S har overdraget ejendommen til tredjemand ved at sælge de tre nystiftede holdingselskaber. Da ejendommen her er placeret i holdingkonstruktionen fra figur 2, kan overdragelsen finde sted, uden at dette udløser tilbudspligt, jf. U 1993.868 H.

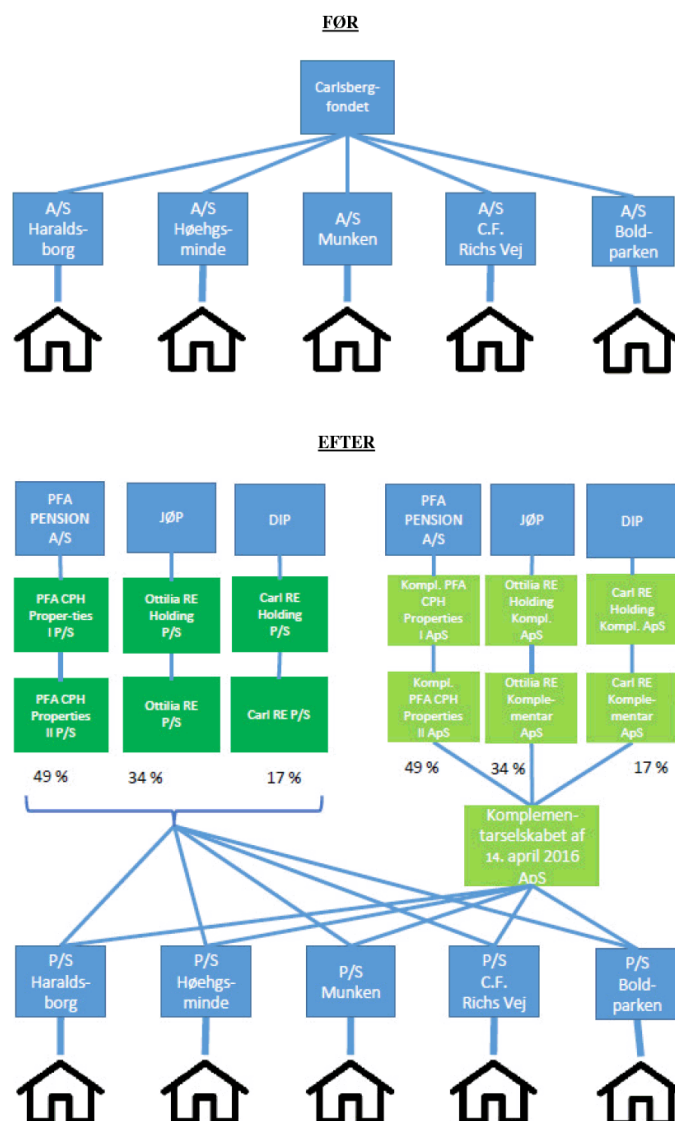
Modellen gør det således muligt at løfte en ellers tilbudspligtig ejendom ud af tilbudspligten ved at gennemføre nogle relativt simple omstruktureringer i selskabsstrukturen. Jesper Bøge Pedersen, tilkendegiver dog en bekymring for at domstolene vil bringe tilbudspligtsreglerne i anvendelse som følge af omgåelsesbetragtninger, såfremt ovenstående trin gennemføres inden for en ganske kort tidsmæssig periode.⁶¹ Jesper Bøge Pedersens bekymring må forstås i lyset af de beskyttelseshensyn, der ligger bag tilbudspligtsreglerne. Som tidligere nævnt indførtes tilbudspligtsreglerne for at fremme andelsboligformen ved at give lejerne i en ejendom mulighed for at købe ejendommen forud for salg til anden side.⁶² Det synes at stride imod reglernes formål, hvis det accepteres, at ellers tilbudspligtige ejendomme kan løftes ud af tilbudspligten efter gennemførelsen af de ovenfor beskrevne relativt simple omstruktureringer.

På trods af bekymringen for at domstolene vil bringe tilbudspligtsreglerne i anvendelse som følge af omgåelsesbetragtninger, ses modellen alligevel anerkendt af domstolene i nyere rets-praksis. En lignende model ses navnlig anvendt i den førnævnte Højesteretsafgørelse U 2020.2342 H. I sagen foretog Carlsbergfondet salg af samtlige kapitalandele i ejendomspar-tnerselskaber til datterselskaber af tre pensionskasser, således at disse herefter ejede henholdsvis 49 %, 34 % og 17 % af ejendomspartnerselskaberne og rådede over en tilsvarende andel af stemmerne. Et af de spørgsmål som domstolene behandlede i forbindelse med sagen, var om det skulle udløse tilbudspligt når aktiemajoriteten skifter hænder, uanset at der ikke er tale om at én erhverver herved opnår majoritet. Dette blev som tidligere nævnt afvist i både landsretten samt i Højesteret. Et andet spørgsmål i sagen, der er særligt relevant i relation til Jesper Bøge Pedersens betragtninger om omgåelse, var om den af parterne valgte ejerkonstruktion skulle udløse tilbudspligten som følge af omgåelseshensigt. Ejerkonstruktionen før og efter salget er illustreret i nedenstående figur.

⁶¹ TBB 2006.167 af Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.6.

⁶² Se ovenfor afsnit 2.

Figur 4



Kilde: U 2020.2342 H

Det blev i sagen gjort gældende, at PFAs, JØPs og DIPs køb af de fem ejendomsselskaber udløste tilbudspligt, idet den valgte ejerstruktur alene havde til formål at undgå tilbudspligten ved eventuelle fremtidige salg i strid med hensigten bag LL § 102. Argumentationen gik herfter på, at etableringen af konstruktionen i figur 4 skulle sidestilles med en tilbudspligtig overdragelse.

Dette vandt dog ikke gehør i landsretten, der som en del af sin begrundelse anførte, at der intet grundlag er for, at den valgte selskabskonstruktion skulle udløse tilbudspligt ud fra en antagelse om, at denne kan have været valgt med henblik på at undgå, at der på et senere tidspunkt vil indtræde tilbudspligt i tilfælde af eventuelle fremtidige salg. I Højesteret gentog parterne deres påstande, og Højesteret stadfæstede landsrettens afgørelse om omgængelsesproblemet af de grunde som landsretten havde anført.

Der er endnu ikke eksempler på, at domstolene har tilsidesat en overdragelse efter flerholdings-selskabsmodellen som følge af omgængelsesbetragtninger. Det kan dog ikke afvises, at konkrete

omstændigheder kan føre til at tilbudspligtsreglerne bringes i spil som følge af omgåelsesbetragtninger. Idet den for pensionselskaberne favorable selskabskonstruktion blev etableret kort tid inden overdragelsen, og at den må formodes alene at være valgt med henblik på at undgå tilbudspligten, er der flere indikationer på omgåelseshensigt i sagen. Resultatet i U 2020.2342 H viser derved, at domstolene er yderst tilbageholdende med at statuere omgåelse. Det er svært at forestille sig, hvilke andre momenter end de i sagen fremhævede, der ellers må påvises før end omgåelse statueres. Der må alt andet lige kræves meget klare holdepunkter for omgåelse, førend domstolene vil bringe tilbudspligtsreglerne i spil ud fra omgåelsesbetragtninger.

5.1.4.4. Omfatter reglen andre selskaber end aktie- og anpartsselskaber?

Interessentskaber og kommanditselskaber:

Bestemmelsen i LL § 198, stk. 1, 2. pkt. nævner udtrykkeligt alene aktie- og anpartsselskaber, hvorfor der kan opstå tvivl, om anvendelsesområdet tillige kan udstrækkes til andre typer af juridiske personer.

I U 1993.868 H udtalte Højesteret, at bestemmelsen rent generelt *“er udtryk for en egentlig tilbudspligt og ikke blot en forkøbsret, og bestemmelsen indebærer således et væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser. Bestemmelsens anvendelsesområde kan på denne baggrund ikke udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund.”* Udtalelsen er efterfølgende bakket op af Østre Landsret i U 2004.2221 Ø og Højesteret i U 2020.2342 H. Præmisserne i disse domme signalerer således kraftigt, at der næppe er hjemmel til at kræve tilbudspligt ved overdragelse af andele i andre juridiske personer, herunder interessentskaber og kommanditselskaber, da disse hverken er nævnt i ordlyden af bestemmelsen eller dets motiver.⁶³

En ordlydsfortolkning sammenholdt med de ovenstående præmisser vil derfor som udgangspunkt medføre, at LL § 198, stk. 1, 2. pkt. ikke finder anvendelse på andet end aktie- og anpartsselskaber, herunder hverken på interessentskaber eller kommanditselskaber.⁶⁴

Partnerselskaber:

For så vidt angår partnerselskaber hersker der i højere grad usikkerhed om, hvorvidt tilbudspligtsregler finder anvendelse herpå. Et partnerselskab er defineret i SL § 5, stk. 1, nr. 23 som et kommanditselskab, hvor kommanditisterne i selskabet har indskudt en bestemt kapital, som er fordelt på aktier. Partnerselskabet (som tidligere blev kaldt ”kommanditaktieselskabet”)⁶⁵ er således en blanding mellem et kommanditselskab, der som konkluderet ovenfor ikke er omfattet af tilbudspligtsreglerne, og et aktieselskab som udtrykkeligt er angivet i LL § 198, stk. 1, 2. pkt. Hvorvidt tilbudspligtsreglerne finder anvendelse på partnerselskaber må herefter afgøres ud fra en afvejning af, om partnerselskabet har mest karakter af et aktieselskab eller et kommanditselskab.

På den ene side kan det konstateres, at partnerselskaber er udtrykkelig nævnt under definitionen af et aktieselskab i SL § 5, stk. 1, nr. 1, og at partnerselskabet som altovervejende hovedregel er underlagt de samme regler som aktie- og anpartsselskaber, jf. SL § 358. Det skal ligeledes her bemærkes, at partnerselskabet ofte vælges som virksomhedsform på grund af den begrænsede hæftelse; som svarer til den hæftelse, der kendes i et aktieselskab.⁶⁶ Partnerselskaber er således i forhold til selskabsloven sidestillet med aktieselskaber, og der må følgelig ud fra

⁶³ Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 - Formueret mv., 2018, s. 175.

⁶⁴ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 990 f. og TBB 2006.167 af Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.2.

⁶⁵ Børjesson, Jan m.fl.: Partnerselskaber, 2. udg., 2017, s. 11.

⁶⁶ Børjesson, Jan m.fl.: Partnerselskaber, 2. udg., 2017, s. 14.

ovenstående argumenter være en formodning for at partnerselskaber, også i henhold til tilbudspligtsregler efter lejeloven, skal sidestilles med aktieselskaber.⁶⁷

På den anden side har Højesteret i de førnævnte afgørelser, U 1993.868 H og U 2004.2221 Ø, klargjort, at bestemmelsen ikke kan udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund. Da partnerselskaber ikke udtrykkelig er nævnt i hverken ordlyden eller motiverne, vil det som udgangspunkt føre til, at de ikke er omfattet af tilbudspligtsreglerne. Det må dog imidlertid bemærkes, at den eneste nævneværdige forskel mellem et partnerselskab og aktieselskab, er at et partnerselskab har mindst to deltagere (en komplementar og en kommanditistaktionær), mens aktieselskabet kun behøver at have en deltager (en aktionær).⁶⁸ Forskellen synes derfor ikke at have betydning i forhold til lejelovens regler om tilbudspligt.

Spørgsmålet kunne have været endeligt besvaret af domstolene i U 2020.2342 H, som er indgående behandlet umiddelbart ovenfor. I sagen blev alle kapitalandelene i fem ejendomspartnerselskaber overdraget til flere erhververe.

Det blev ikke under sagen gjort gældende, at bestemmelsen var uanvendelig allerede fordi, at overdragelsen af kapitalandelene skete fra et partnerselskab. Som følge af forhandlingsprincippet, fik retten således ikke mulighed for at tage stilling til hvorvidt partnerselskaber var omfattet af LL § 102, stk. 1, 2. pkt., jf. RPL § 338. Da spørgsmålet om, hvorvidt LL § 102, stk. 1, 2. pkt. fandt anvendelse på partnerselskaber stod hen i det uvisse, kunne retten dog alligevel med god grund have rejst dette spørgsmål over for parterne.⁶⁹ Det skete imidlertid ikke, hvorefter retten afgjorde sagen på baggrund af, at ingen af erhververne opnåede majoritet i de selskaber, der ejede ejendommene. Det kan således udledes forudsætningsvis af ovenstående, at parterne (og muligvis retten) har anset partnerselskaber for omfattet af tilbudspligtsreglerne på samme måde som aktie- og anpartsselskaber.

Da partnerselskaber reelt er sidestillet med aktieselskaber, jf. SL § 358, må det således være mest nærliggende, at LL § 198, stk. 1, 2. pkt. tillige finder anvendelse på disse.

5.1.4.5. Delkonklusion vedrørende minoritets- og holdingstrukturer

Det kan sammenfattende konkluderes, at tilbudspligten ikke udløses ved overdragelse til flere erhververe, som hver især ikke opnår stemmemajoritet ved overdragelsen. Dette er statueret i retspraksis ved U 2004.2221 Ø og senere bekræftet af Højesteret i U 2020.2342 H. Endvidere vil overdragelse af aktierne i et holdingselskab som ejer et ejendomsselskab, ikke aktualisere tilbudspligt for ejendomme placeret i datterselskabet, idet anvendelsesområdet for LL § 198, stk. 1, 2. pkt., ikke kan udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund, jf. U 1993.868 H.

Reglernes formulering har således efterladt rum til, at ejere af i øvrigt tilbudspligtige ejendomme, kan undgå tilbudspligten ved anvendelse af kreative selskabsretlige konstruktioner. Dette har afstedkommet en del kritik fra såvel politikere som lejerorganisationer, som mener, at konstruktionerne har karakter af omgåelse. Uanset at reglerne efterlader plads til, at ejerne kan undgå tilbudspligten, kan det ikke tiltrædes, at det altid vil være forbundet med omgælseshensigt, når minoritets- og holdingstrukturer anvendes i forbindelse med ejendomsoverdra-

⁶⁷ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 990 og Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 - Formueret mv., 2018, s. 175.

⁶⁸ Børjesson, Jan m.fl.: Partnerselskaber, 2. udg., 2017, s. 12.

⁶⁹ Gomard, Bernhard og Michael Kistrup: Civilprocessen. 8. udg., 2020, s. 526.

gelses. Det kan hertil udledes af henholdsvis U 2004.2221 Ø og U 2020.2342 H (hvori spørgsmålet om omgængels hensigt behandles og afvises), at der må kræves en særdeles solid bevisførelse, førend der kan statueres omgængelse af reglerne om tilbudspligt ved anvendelse af minoritets- og holdingstrukturer.

5.1.5. Er opregningen i LL § 198, stk. 1, 1. pkt. udtømmende?

Det er usikkert, hvorvidt LL § 198 stk. 1 udtømmende opregner de situationer, hvor tilbudspligten kan udløses. Dette ses allerede ved den tvivl, der tidligere har været omkring spaltning og fusion i forhold til LL § 102, stk. 1.⁷⁰ Tvivlen stammer i det store hele fra Højesterets udtalelse i U 1993.868 H, hvor de udtalte, at LL § 102, stk. 1, 2. pkt. ikke kan udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund. Højesteret udtrykte således, at den specifikke bestemmelse i LL § 102, stk. 1, 2. pkt. skal fortolkes indskrænkende og med en generel forsigtighed, idet bestemmelsen indebærer et væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser. Det har i den forbindelse været omdiskuteret, om udtalelsen også kan siges at strække sig til de øvrige regler om tilbudspligt, herunder særligt LL § 198, stk. 1, 1. pkt.

Det har almindeligvis være antaget, at udtalelsen er udtryk for en mere generel forsigtighed ved alle tilbudspligtsregler.⁷¹ Advokat Anders Hermansen og advokatfuldmægtig Maj Blach påpeger hertil, at en udvidet fortolkning af den dagældende LL § 102, stk. 1, 1. pkt. ville være nødvendig, såfremt tilbudspligten også skulle iagttages ved spaltning. De afviste i den forbindelse spaltning som en tilbudspligtudløsende disposition, idet de – med direkte henvisning til Højesterets udtalelse i U 1993.868 H – anser opregningen i LL § 102, stk. 1, 1. pkt. som udtømmende.⁷² Denne fortolkning, om end den ikke virker fuldstændig overbevisende, blev bekræftet af Østre Landsret i U 2022.4196 Ø, som også med henvisning til Højesterets udtalelse anså LL § 102, stk. 1, 1. pkt. for udtømmende.⁷³

I linje hermed konkluderede landsretten i U 2003.796 Ø, med henvisning til Højesterets indskrænkende fortolkning, at den dagældende LL § 103, stk. 2, 2. pkt. (nu LL § 199, stk. 2, 2. pkt.),⁷⁴ vedrørende syn og skøn, ikke kunne fortolkes udvidende eller analogiserende.⁷⁵

Retspraksis såvel som de af Advokat Anders Hermansen og advokatfuldmægtig Maj Blach fremsatte argumenter, peger således i retning af, at Højesterets udtalelse i U 1993.868 H skal udstrækkes til at gælde for alle tilbudspligtsregler. Det vil i så fald have den følge, at samtlige bestemmelser i LL §§ 196-201 skal fortolkes med forsigtighed, og særligt, at opregningen i LL § 198, stk. 1, 1. pkt. skal anses som udtømmende.

Ovenstående synspunkt kan dog ikke fuldt ud tiltrædes. Tilbudspligtsreglerne bør i visse tilfælde kunne fortolkes udvidende med henvisning til motiverne. Særligt angående LL § 198, stk. 1, 1. pkt., bør den positivt opregnede liste ikke anses som udtømmende. Dette kan begrundes med et kig på de oprindelige motiver for bestemmelsen.

Bestemmelsen i LL § 198, stk. 1, 1. pkt. fik sit indhold ved 1980-lejeloven, men var en videreførelse af den hidtil gældende 1975-lejelov § 57 b, stk. 6. Lovforslaget blev i sin tid ledsaget

⁷⁰ Se ovenfor afsnit 5.1.2 og 5.1.3.

⁷¹ RR.7.2014.60 af Hermansen og Blach, afsnit 5.2.1 og TBB 2006.155 af Søren Andersen, afsnit 4.

⁷² RR.7.2014.60 af Hermansen og Blach, afsnit 5.3.1.

⁷³ Se om dommen ovenfor afsnit 5.1.3.

⁷⁴ I forbindelse med lejelovssamkrivningen i Lov 2022-03-22 nr. 341 ændredes paragrafnummeret om opfyldelse af tilbudspligten fra § 103 til § 199. I det følgende vil henvisninger til LL § 103 således kunne oversættes til den nugældende LL § 199.

⁷⁵ Se nærmere om LL § 199 og U 2003.796 Ø nedenfor i afsnit 7.1.

af følgende bemærkninger: ”Den foreslåede bestemmelse svarer til § 57 b, stk. 6. Det fastslås heri, at tilbudspligten gælder ved enhver overdragelse af ejendomme med de hidtidige undtagelser.”⁷⁶ Der er således intet i de oprindelige motiver til LL § 198, stk. 1, 1. pkt., som indikerer, at bestemmelsen skal fortolkes indskrænkende eller at opregningen skal anses som udtømmende. Modsat indikerer forarbejderne, at opregningen i LL § 198, stk. 1, 1. pkt. ikke er udtømmende, men at bestemmelsen skal gælde for alle overdragelser af ejendomme, som ikke, efter de i LL § 198, stk. 2 specifikt nævnte situationer, er undtaget.

Ovenstående synspunkt understøttes ligeledes af Jesper Bøge Pedersen, som anfører, at fortolkningen i U 1993.868 H næppe kan anses for generelt anvendelig for alle tilbudspligtsregler, idet Højesteret specifikt nævner LL § 102, stk. 1, 2. pkt., og at denne del af bestemmelsen er udtryk for en egentlig tilbudspligt og ikke blot en forkøbsret.⁷⁷ Det kan således slutes modsætningsvis heraf, at LL § 198, stk. 1, 1. pkt. blot er udtryk for en almindelig forkøbsret på de i loven angivne vilkår, hvorfor der ikke er samme hensyn at tage til ejendommejerne i disse tilfælde.

Det har tidligere i relation til LL § 102, stk. 1 været diskuteret, om bestemmelsen omfattede fusion, spaltning og virksomhedsomdannelse. Fusion og spaltning fremgår nu direkte af ordlyden i LL § 198, stk. 1, 1. pkt., hvorfor det udelukkende er virksomhedsomdannelse, der behandles nedenfor.

5.1.5.1. Virksomhedsomdannelse

Virksomhedsomdannelser er ikke udtrykkeligt nævnt i LL § 198, stk. 1 som en tilbudspligtudløsende disposition. Det må således være udgangspunktet, at en sådan disposition ikke udløser tilbudspligt, jf. umiddelbart ovenfor. Virksomhedsomdannelse ses blandt andet anvendt i praksis som første led i et generationsskifte⁷⁸, hvorfor det imidlertid må undersøges, om omdannelsen har en så nær sammenhæng med de øvrige tilbudspligtudløsende dispositioner i LL § 198, stk. 1, at omdannelsen alligevel må antages at udløse tilbudspligt.

Ved en virksomhedsomdannelse forstås, at en personligt ejet virksomhed omdannes til et aktieselskab eller anpartsselskab efter reglerne i lov om skattefri virksomhedsomdannelse, og at denne omdannelse herefter kan ske skattefrit for stifteren af selskabet, jf. VOL § 4.⁷⁹ En virksomhedsomdannelse effektueres ved, at samtlige aktiver og passiver overdrages til selskabet, jf. VOL § 2, stk. 1, nr. 2.⁸⁰ Ved en virksomhedsomdannelse vil selve ejerskabet af eventuelle ejendomme i virksomheden derfor overgå fra den fysiske person til en juridisk person. At omdannelsen rent skattemæssigt ikke udløser afståelsesbeskatning, vil dog ikke nødvendigvis have den følge, at omdannelsen ikke skal udløse tilbudspligt.

Det har generelt været antaget i litteraturen, at tilbudspligten vil indtræde i ovenstående tilfælde, idet ejendommen direkte skifter ejer ved en frivillig overdragelse fra en fysisk person til en juridisk person.⁸¹ Argumentet herfor er, at der er tale om en overdragelse ved salg, hvor vederlæggelsen ikke sker med penge, men derimod med aktier/anpartar.⁸²

⁷⁶ FT 1978-1979, Tillæg A, sp. 2473.

⁷⁷ TBB 2006.167 af Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.4.

⁷⁸ Jonasson og Paludan i Dürr, Mogens, m.fl.: Boliglejemaal Bind 2, 2017, s. 1105.

⁷⁹ Pedersen, Jan m.fl.: Skatteretten, bind 2, 9. udg., 2021, s. 633.

⁸⁰ Pedersen, Jan m.fl.: Skatteretten, bind 2, 9. udg., 2021, s. 635.

⁸¹ Henningsen, Tim Momberg: Tilbudspligt ved omstrukturering af selskaber, Huset Jura nr. 5, 2016.

⁸² TBB 2006.155 af Søren Andersen, afsnit 4.2.

Spørgsmålet har indtil for nylig været uafklaret i retspraksis på trods af, at dette har været delvist forelagt domstolene i flere tilfælde. I U 2003.1624/1 Ø blev 11 ejendomme i forbindelse med en virksomhedsomdannelse indskudt i et nystiftet anpartsselskab. Skødet indeholdt en bestemmelse om, at omdannelsen ikke udløste tilbudspligt efter lejeloven. Landsretten udtalte, at spørgsmålet om, hvorvidt overførslen af ejendommene udløste tilbudspligt efter lejeloven, var behæftet med en sådan usikkerhed, at det ikke kunne afgøres som led i en tinglysningsekspedition. Landsretten valgte herefter at tinglyse skødet, idet der alligevel ikke ville ske ekstinktion af lejernes rettigheder.⁸³ Spørgsmålet om hvorvidt virksomhedsomdannelse udløste tilbudspligt forblev herefter uafklaret.

I en nyere afgørelse i U 2022.4196 Ø blev en enkelt ejendom i forbindelse med en skattefri virksomhedsomdannelse i 2009 indskudt i et nystartet anpartsselskab, som var ejet 100% af 3 brødre. Flertallet (2 mod 1) i boligretten udtalte hertil, at *”overdragelsen - uanset at den skete som led i en skattefri virksomhedsomdannelse, og uanset at ejerkredsen bag selskabet Y ApS var identisk med ejendommens ejerkreds før overdragelsen - må anses for en overdragelse omfattet af lejelovens § 102, stk. 1, 1. pkt., og at dette har støtte i lovmotiverne, hvorefter bestemmelsen må forstås sådan, at enhver overdragelse, der ikke er omfattet af undtagelserne i § 102, stk. 2, udløser tilbudspligt.”* Den dissenterende dommer, som ikke mente at virksomhedsomdannelse udløste tilbudspligt, lagde vægt på, at der ikke skete nogen ændring eller udvidelse af ejerkredsen, samt bemærkningen i U 1993.868 H, hvorefter bestemmelsen ikke kan udstrækkes ud over hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund. Boligretten fandt dog, at lejernes krav på at få tilbudt ejendommen i forbindelse med virksomhedsspaltningen i 2009 var forældet ved sagens anlæg i 2019. Spørgsmålet om virksomhedsomdannelsen blev derfor aldrig behandlet af landsretten.

På trods af dissensen, og det faktum, at en landsret eller Højesteret senere kan ændre den praksis, som kommer til udtryk i byretsdommen, ser forfatterne sig enig i flertallets begrundelse og resultat, idet en virksomhedsomdannelse medfører et direkte ejerskifte over ejendommen.

Det er efterfølgende ved lejelovssammenskrivningen blevet præciseret i lovbemærkningerne til LL § 198, stk. 1, at virksomhedsomdannelse udløser tilbudspligt, idet der er tale om et ejerskifte, hvor ejendommen ved overdragelsen går fra at være ejet af en fysisk person til at være ejet af en juridisk person.⁸⁴ Det må således konkluderes, at virksomhedsomdannelse – både før og efter lejelovssammenskrivningen – anses som en tilbudspligtudløsende disposition.

5.2. Dispositioner der ikke aktualiserer tilbudspligten

5.2.1. De i LL § 198, stk. 2 specifikt nævnte undtagelser

I LL 198, stk. 2 er der nævnt en række specifikke undtagelser, hvor tilbudspligten ikke vil blive udløst, uanset at en overdragelse skulle være omfattet af de i afsnit 5.1. nævnte situationer. Dette gælder følgende tilfælde:

- 1) Når erhververen er staten eller en kommune.
- 2) Når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i dennes sidelinje så nær som søskende eller disses børn.
- 3) Når erhververen er en hidtidig medejer.

⁸³ Se om lejernes beskyttelse mod tinglysning i afsnit 8.1.

⁸⁴ Bemærkningerne til LL § 198 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

- 4) Når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.
- 5) Når ejendommen inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab

Undtagelsesbestemmelserne giver ikke umiddelbart anledning til yderligere behandling, da der ikke hersker tvivl om deres nærmere anvendelsesområde.

Der skal dog knyttes en kommentar til LL § 198, stk. 2, nr. 3, da der, også i forbindelse med lejelovssammenskrivningen og det fremsatte høringsforslag, har hersket tvivl, om bestemmelsen både omfatter direkte og indirekte hidtidige medejere. Det er i forbindelse med lejelovssammenskrivningen indsat i bemærkningerne, at bestemmelsen kun gælder, når det er en direkte ejerandel af ejendommen, som overdrages til en direkte medejer, og at bestemmelsen ikke finder anvendelse ved overdragelse af aktier eller anparter i et selskab, som ejer en eller flere ejendomme.⁸⁵ Bestemmelsen må således umiddelbart forstås sådan, at det er den direkte ejerandel til ejendommen, der skal overdrages til den direkte hidtidige medejer. Det var tillige antaget i retslitteraturen før lejelovssammenskrivningen, at bestemmelsen skulle forstås sådan.⁸⁶

Antagelsen er dog senere blevet afkræftet af Østre Landsret i U 2022.4196 Ø, som anvender undtagelsesbestemmelsen i et tilfælde, hvor der skete overdragelse til en indirekte medejer.⁸⁷ Retten anvendte undtagelsesbestemmelsen i dagældende LL § 102, stk. 2, litra c (nu LL § 198, stk. 2, nr. 3) på en situation, hvor en eneanpartshaver i et ejendomsselskab overdrog samtlige anparter i ejendomsselskabet til et andet af ejerens selskaber. Ejeren indskød således et holdingselskab mellem sig selv og ejendomsselskabet. Retten begrundede resultatet med, at eneanpartshaverne såvel før som efter overdragelsen var eneejer af både holdingselskabet og ejendomsselskabet. Resultat og begrundelse forekommer tvivlsom, jf. umiddelbart nedenfor.

U 2022.4196 Ø strider med en tidligere afgørelse fra Østre Landsret, TBB 2011.35 Ø, som i et lignende tilfælde nåede frem til det modsatte resultat; nemlig at en indskydelse af et holdingselskab mellem ejeren og ejendomsselskabet medfører tilbudspligt efter LL § 102, stk. 1, 2. pkt., idet det modsatte resultat reelt ville gøre tilbudspligtsreglerne illusoriske, da det i så fald efterfølgende vil være muligt for ejeren at sælge holdingselskabet uden at dette medfører tilbudspligt, jf. U 1993.868 H.⁸⁸ Resultatet i TBB 2011.35 Ø forekommer efter forfatternes vurdering mest korrekt. Der er umiddelbart intet i bestemmelsens ordlyd eller motiver, som tilsiger, at man, ved en overdragelse af stemmemajoritet i et aktie- eller anpartsselskab, skal tillægge de reelle ejerforhold før og efter overdragelsen afgørende betydning. Hvis resultatet i U 2022.4196 Ø følges, vil adgangen til at undgå tilbudspligten blive udvidet i strid med bestemmelsens ordlyd.

Det bliver interessant at følge, om domstolene i fremtidige sager vil tillægge de lovbemærkningerne, der i forbindelse med lejelovssammenskrivningen blev indført, betydning. Den seneste retspraksis tenderer til at fortolke tilbudspligtsreglerne ejerkonformt ud fra rene ordlydsfortolkninger – og til dels se bort fra lovbemærkninger. ABF har derfor også i sit høringssvar til det fremkomne høringsforslag anbefalet, at man ændrer selve ordlyden af LL § 198, stk. 2, nr. 3 til at anvende ”direkte medejer” i selve bestemmelsen.⁸⁹ Til dette forslag forholdt Indenrigs – og Boligministeriet sig umiddelbart imødekommende.⁹⁰

⁸⁵ Bemærkningerne til LL § 198 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

⁸⁶ TBB 2006.155 af Søren Andersen, afsnit 4.4. og ET.2017.6 af Kim Frost, pkt. 2.5.3.

⁸⁷ Se om dommen i relation til henholdsvis spaltning og virksomhedsomdannelse i afsnit 5.1.3 og 5.1.5.1.

⁸⁸ Se ovenfor afsnit 5.1.4.2.

⁸⁹ Indenrigs- og Boligministeriet: Høringsnotat af 29. august 2022, (”Høringsnotatet”), s. 3-4.

⁹⁰ Høringsnotatet, s. 4.

5.2.2. Konkurs, pantsætning og tvangsauktionssalg

Udover de i LL § 198, stk. 2 specifikt nævnte undtagelser kan der tænkes andre praktisk relevante situationer, hvor tilbudspligten heller ikke vil blive aktualiseret. Dette gælder navnlig ved konkurs, pantsætning og tvangsauktion.

Det skal her indledningsvist understreges, at tilbudspligten fortsat udløses ved et *ejerskifte*, enten i form af en hel eller delvis overdragelse af selve ejendommen eller i form af en overdragelse af aktier eller anpartar i det selskab, der ejer ejendommen. Overdragelsesbegrebet må i den forbindelse forstås i overensstemmelse med de almindelige formueretlige regler herom, og må således basere sig på en aftale.⁹¹ Arv, bodeling og retsforfølgning anses således ikke som overdragelser, der vil aktualisere tilbudspligten.

Konkurs medfører, at en skyldner mister rådigheden over de aktiver, herunder de ejendomme, der indgår i konkursmassen, jf. KL § 29. For at vurdere om selve den succession som en konkursbehandling medfører skal udløse tilbudspligt, bliver det afgørende om konkurs skal anses som et ejerskifte eller alene som retsforfølgning. Ved konkursens indtræden vil der imidlertid ikke være tale om, at boet i traditionel forstand erhverver skyldnerens ejendomme, men blot at boet midlertidigt overtager rådigheden over disse.⁹² Denne forståelse bekræftes ligeledes i U 2018.157 H, hvor Højesteret udtalte, at en konkurs alene indebærer, at skyldneren mister rådigheden over sine aktiver, men ikke at ejendomsretten over aktiverne overgår ved konkursdrets afsigelse. Konkurs kan således ikke anses som et ejerskifte, der vil aktualisere tilbudspligten i henhold til LL § 198, stk. 1.

Ved pantsætning i relation til fast ejendom forstås, at en pantsætter giver en panthaver en fortrinsret til ejendommen, således at panthaveren – i tilfælde af pantsætterens misligholdelse – kan søge sig fyldestgjort i beløbet, forud for øvrige kreditorer, ved salg af ejendommen på tvangsauktion.⁹³ Pantsætning af en ejendom indebærer således en begrænsning af pantsætterens adgang til at råde over ejendommen. Der sker, med andre ord, en overdragelse af ejendommen til ”sikkerhed” for en underliggende fordring; og ikke nogen form for overdragelse af ejendomsretten til ejendommen.⁹⁴ Pantsætning kan således ikke anses som et ejerskifte, og vil derfor heller ikke kunne aktualisere tilbudspligten i henhold til LL § 198, stk. 1.

Ved brugspant forstår man den ret, som en ejendomsphanthaver kan erhverve, når han som følge af pantsætters misligholdelse af et almindeligt pantebrev overtager administrationen, bestyrelsen og driften af den pantsatte ejendom i medfør af retsplejelovens regler om brugeligt pant med henblik på derved at opnå fyldestgørelse for sin pantesikrede fordring, jf. RPL § 588.⁹⁵ Etablering af et brugspanteforhold medfører imidlertid kun, at panthaveren er legitimeret til at råde over ejendommen efter nærmere fastsatte regler; men det medfører ikke, at han erhverver ejendomsret til nogen del af det.⁹⁶ Dermed vil en panthavers overtagelse af ejendommen til brugeligt pant ikke være omfattet af LL § 198, stk. 1.

Mere tvivlsomt kan det umiddelbart virke ved et tvangssalg over ejendommen, herunder salg på tvangsauktion, idet salg af ejendommen synes at være omfattet af ordlyden i LL § 198, stk. 1, 1. pkt. Forarbejderne til LL § 198, stk. 1, angiver imidlertid at køb på en tvangsauktion ikke

⁹¹ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 985.

⁹² U 1996B.7 af Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen, afsnit 3.

⁹³ Iversen, Bent m.fl.: Panteret, 5. udg., 2015, s. 21.

⁹⁴ Iversen, Bent m.fl.: Panteret, 5. udg., 2015, s. 23.

⁹⁵ Thomsen, Hans Helge Beck: Brugspanteret, 2015, s. 15.

⁹⁶ Thomsen, Hans Helge Beck: Brugspanteret, 2015, s. 221.

skal anses som en overdragelse omfattet af reglerne.⁹⁷ Tvangsauktionssalg må herefter anses for at være undtaget fra reglerne om tilbudspligt. Derimod vil et konkursbos frivillige salg af en tilbudspligtig ejendom udgøre en sædvanlig tilbudspligtig overdragelse.⁹⁸

5.2.3. Omdannelse af et kapitalselskab til et partnerselskab

Som det fremgår ovenfor af afsnit 5.1.4.4, hersker der i et vist omfang tvivl om hvorvidt tilbudspligten ifølge LL § 198, stk. 1, 2. pkt., kan udstrækkes til at gælde for partnerskaber. Det ses dog i praksis, at kapitalselskaber omdannes til partnerselskaber forud for overdragelser, der indebærer et majoritetsskifte. Det umiddelbare formål med sådanne omdannelser vil være at få tilbudspligten på afstand, således at eventuelle ejendomme beliggende i selskabet ikke undergives tilbudspligt ved senere overdragelser.

Da formålet med selskabsomdannelsen vil være at undgå tilbudspligten, bliver det relevant at undersøge, hvorvidt selve omdannelsen fra kapitalselskab til partnerselskab aktualiserer tilbudspligten. Såfremt dette er tilfældet, vil omdannelsen være formålsløs.

Det konkluderes ovenfor, at virksomhedsomdannelsen aktualiserer tilbudspligten, idet der foreligger et ejerskifte, når ejendommen ved overdragelsen går fra at være ejet af en fysisk person til at være ejet af en juridisk person. Da virksomhedsomdannelser aktiverer tilbudspligten, er det nærliggende at antage, at også omdannelsen af et kapitalselskab til et partnerselskab, skulle udløse tilbudspligt. Omdannelsen af et kapitalselskab til et partnerselskab foregår dog ved en selskabsretlig universalsuccession, hvilket indebærer, at der ved omdannelsen ikke udløses sædvanlige ejerskiftevirkninger.⁹⁹ Det vil således efter omdannelsen være samme juridiske person, der ejer de pågældende ejendomme, hvorfor det må konkluderes, at omdannelse fra et kapitalselskab til et partnerselskab ikke udløser tilbudspligt.

6. Opfyldelse af tilbudspligten

Ifølge LL § 199, stk. 1, 1. pkt., opfyldes tilbudspligten ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side.

Ovenstående pligt for ejeren til at fremsætte tilbud til samtlige lejere i beboelseslejligheder afleder flere interessante spørgsmål, herunder først og fremmest, hvilket indhold tilbuddet skal have samthvilke lejere, der har krav på at modtage tilbuddet. Dette behandles nedenfor i afsnit 6.1 og 6.2. Det skal i relation hertil undersøges, hvilke konsekvenser, der vil være forbundet med, at udlejer ikke giver tilbud til samtlige berettigede lejere. Dette behandles i afsnit 6.3.

6.1. Tilbuddets indhold

Samtlige lejere af beboelseslejemål i ejendommen skal have ejendommen tilbudt på samme vilkår, som ejeren kunne opnå ved salg til anden side, jf. LL § 199, stk. 1, 1. pkt. Dette indebærer, at lejerne skal have tilbudt ejendommen til samme købesum, udbetaling og samme øvrige vilkår som tredjemand.

Dertil skal vilkårene i tilbuddet være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening, jf. LL § 199, stk. 1, 2. pkt. Dette medfører ifølge forarbejderne til bestemmelsen,

⁹⁷ Bemærkningerne til LL § 198 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

⁹⁸ Bemærkningerne til LL § 198 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

⁹⁹ Børjesson, Jan m.fl.: Partnerselskaber, 2. udg., 2017, s. 144.

at vilkårene skal være af en sådan art, at de er i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven.¹⁰⁰

Udlejeren skal derudover fastsætte en acceptfrist på mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned, jf. LL § 199, stk. 1, 3. pkt. Fristen begynder at løbe fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget samtlige relevante oplysninger til brug for deres overvejelser om eventuelt at købe ejendommen.¹⁰¹ Hvilke oplysninger der må kræves, førend fristen begynder at løbe, lader sig ikke umiddelbart nemt fastlægge, jf. særligt LL § 199, stk. 4.

Det følger af LL § 199, stk. 4, at ejeren senest samtidig med tilbuddet skal give sædvanlige oplysninger om ejendommen. Som sædvanlige oplysninger fremhæver bestemmelsen ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til lejeloven. Såfremt ejeren ikke formår at give de fornødne sædvanlige oplysninger til lejerne, udskydes acceptfristen indtil det tidspunkt hvor lejerne har modtaget oplysningerne, jf. bestemmelsens 2. pkt.

Det bliver herefter relevant at fastlægge, hvad der nærmere forstås ved ”sædvanlige oplysninger om ejendommen”. Bestemmelsens ordlyd fremhæver enkelte eksempler, men tegner ikke et fyldestgørende billede af, hvilke oplysninger der vil være tilstrækkelige. Det er i retslitteraturen fremhævet, at det, der er ”sædvanligt” i dag, ikke nødvendigvis behøver at være ”sædvanligt” i morgen.¹⁰² Dette skaber en uklar retsstilling, idet udlejere ikke kan vide sig sikre på, hvilke oplysningskrav der gælder på tidspunktet for tilbudsgivningen. En sådan retsstilling er særdeles uhensigtsmæssig, særligt med henblik på de konsekvenser en utilstrækkelig opfyldelse af oplysningsforpligtelsen medfører. For at smidiggøre tilbudspligtsprocessen, vil det være praktisk, såfremt der etableres nærmere retningslinjer for udlejers oplysningspligt, samt at disse retningslinjer løbende holdes opdateret, så de tilsvarende hvad der til enhver tid anses for at være ”sædvanlige oplysninger”.

6.2. Hvilke lejere har krav på at modtage tilbud og hvornår?

Det er som udgangspunkt kun lejere af beboelseslejligheder, der har krav på at modtage tilbud i henhold til tilbudspligtsreglerne jf. LL § 199, stk. 1. Til beboelseslejlighed regnes tillige blandede lejemål, jf. LL § 3, hvorfor lejere heraf også skal modtage tilbud. Derimod har lejere af erhvervslokaler eller lejere af enkeltværelser til beboelse ikke krav på at modtage tilbud. Der er dog intet til hinder for, at disse lejere indtræder i den andelsboligforening, som i givet fald erhverver ejendommen, jf. ABL § 2, stk. 3.¹⁰³

Eventuelle fremlejetagere har ikke ret til at modtage tilbud, da de intet retsforhold har til udlejer.¹⁰⁴

Da tilbudspligten udspringer af lejeforholdet, er det en betingelse, at lejeforholdet består, for at lejeren har krav på at modtage tilbud.¹⁰⁵ For at afgøre præcist hvilke lejere, der skal modtage tilbuddet, må det derfor afgøres, om det er tidspunktet for den tilbudspligtudløsende disposition

¹⁰⁰ Bemærkningerne til LL § 199 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

¹⁰¹ Bemærkningerne til LL § 199 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

¹⁰² TBB 2006.155 af Søren Andersen, afsnit 6.

¹⁰³ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 996.

¹⁰⁴ Jonasson og Paludan i Dürr, Mogens, m.fl.: Boliglejemål Bind 2, 2017, s. 1113.

¹⁰⁵ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 997.

eller tidspunktet for tilbudsfremsættelsen, der er afgørende for, hvornår lejerne skal modtage tilbuddet.

En ordlydsfortolkning af LL § 198, stk. 1 synes at indikere, at det er tidspunktet for tilbudspligtens indtræden, der er afgørende. Det må dog imidlertid som altovervejende praktisk hovedregel antages, at det er tidspunktet for tilbudsfremsættelsen, der er afgørende for hvilke lejere der skal have ejendommen tilbudt.¹⁰⁶ Argumenterne herfor afhænger af de specifikke situationer, herunder hvorvidt der er tale om *opsagte lejemål*, *ophævede lejemål* eller *senere tilkomne lejere*, jf. nedenfor afsnit 6.2.2-6.2.4.

6.2.1. Skal juridiske personer, der har videreudlejet deres beboelseslejemål, modtage tilbud?

Det faktum at lejere af erhvervslokaler ikke skal modtage tilbud, åbner for en diskussion om udlejning af en beboelseslejlighed til en juridisk person med videreudlejning for øje er omfattet. Det skal her bemærkes, at sådanne tilfælde i domspraksis er kvalificeret som erhvervslejemål; og herved omfattet af erhvervslejeloven, jf. TBB 2010.237 V og TBB 2002.292 V. Her opstår således et krydsfelt mellem på den ene side en erhvervslejer, som ikke som udgangspunkt har ret til at blive optaget i andelsboligforeningen, jf. ABL § 2, stk. 3, og på den anden side blot en *”lejer af beboelseslejligheder”*. Hvis man følger en strikt ordlydsfortolkning af LL § 199, stk. 1, vil en juridisk person, der har videreudlejet lejligheden, også have krav på at modtage tilbud. Det er dog hovedsageligt antaget i retslitteraturen, at karakteren af erhvervslejemålet skal tillægges mest vægt, og at erhvervslejeren derfor ikke har krav på at modtage tilbud.¹⁰⁷

Ovenstående var i alt fald den formodede retstilling, indtil LL § 1 blev ændret i 2010¹⁰⁸, hvorefter konstruktionen med udleje af en beboelseslejlighed til en juridisk person med videreudlejning for øje nu direkte blev omfattet af lejeloven. Idet formålet med ændringen var at hindre omgåelse af lejerbeskyttelsen ved at indskyde en fremlejeger, som var underlagt andre regler¹⁰⁹, og ikke at omkvalificere lejemålene fra erhvervslejemål til beboelseslejemål, var det fortsat antaget i retslitteraturen, at ovenstående formodede retstilling fastholdes. Erhvervslejere skulle således heller ikke efter lovændringen modtage tilbud, jf. også ABL § 2, stk. 3.¹¹⁰ Synspunktet kan dog ikke fuldt ud tiltrædes.

Det vil i så fald kræve, at man fortolkede den nye bestemmelse alene på baggrund af det erklærede formål med bestemmelsen, hvilket ville være en usædvanlig fortolkningsmetode i lejeretten.¹¹¹ Dette ses også bekræftet i TBB 2023.364 Ø, hvor landsretten udtalte, at ændringen af lejelovens anvendelsesområde i 2010 ikke kun havde til formål at regulere tilfælde af stråmandsudlejning, men alle tilfælde, hvor lejeren er en virksomhed, som videreudlejer (fremlejer) boligen til beboelse. Det må således herefter anses for uafklaret, om de ovenstående erhvervslejemål tillige har krav på at modtage tilbud efter LL § 199, stk. 1. Afgørende må være, at lejeren er lejer af en beboelseslejlighed, uagtet at lejeren har foretaget videreudlejning. Sådanne lejere må således sandsynligvis formelt have krav på at modtage tilbud. Der eksisterer

¹⁰⁶ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 998 og Neville, Mette: Andelsboligforeningsloven, s. 113.

¹⁰⁷ Jonasson og Paludan i Dürr, Mogens, m.fl.: Boliglejemål Bind 2, 2017, s. 1113 og Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 996 f.; ctr. Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 - Formueret mv., 2018, s. 179, som mener, at afgørende må være, at lejeren er lejer af en beboelseslejlighed.

¹⁰⁸ Ved lov nr. 632 af 11. juni 2010.

¹⁰⁹ Bemærkningerne til nr. 1 i LFF 2010-03-26 nr. 200.

¹¹⁰ Jonasson og Paludan i Dürr, Mogens, m.fl.: Boliglejemål Bind 2, 2017, s. 1113 og Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 996.

¹¹¹ Edlund, Hans Henrik og Niels Grubbe: Boliglejeret. 4. udg., 2022, s. 42 f.

dog ikke en mulighed for sådanne lejere til at danne en andelsboligforening som følge af forbuddet mod passivt medlemskab i ABL § 2, stk. 4.¹¹²

6.2.2. Opsagte lejemål

Lejere, der enten er opsagt af udlejer, eller som selv har opsagt deres lejekontrakter, skal modtage tilbud, hvis ophørstidspunktet for lejemålet ikke er indtrådt på det tidspunkt, hvor indgåelse af en købsaftale aktualiserer tilbudspligten. Tilsvarende gælder, at lejere med tidsbegrænsede lejekontrakter, der ikke er udløbet, har ret til at modtage tilbuddet, også selvom tidsbegrænsningen udløber kort tid efter og måske endda før udløbet af tilbuddets acceptfrist.¹¹³ En lejeaftale ophører først endeligt ved udløbet af opsigelsesvarslet.¹¹⁴

Et interessant spørgsmål i relation til ovenstående, er imidlertid, om lejere, hvis opsigelsesvarsel udløber i tiden efter tilbudsfremsettelsen og inden andelsboligforeningen stiftes, har krav på at indtræde i foreningen. En sådan situation forelå i TBB 2009.333 B. Lejerne i den pågældende sag modtog i december 2017 tilbud om at overtage en ejendom i henhold til lejelovens regler om tilbudspligt. En lejeaftale tilhørende en lejer, som i øvrigt forinden sin fraflyttelse havde tilkendegivet sin accept til tilbuddet, ophørte imidlertid den 1. januar 2018. Tilbuddet blev først endeligt accepteret, og andelsboligforening etableret, den 18. februar 2018. Byretten udtalte, at *”der ikke i lejeloven eller andelsboligloven [er] holdepunkter for at antage, at det er en betingelse for at blive optaget som andelshaver, at lejerens skal være lejer på tidspunktet for stiftelsen af andelsboligforeningen”*, og konkluderede på baggrund heraf, at det er forholdene på tidspunktet for modtagelse af tilbuddet om køb og ikke for dannelse af andelsboligforeningen, der er afgørende. Det skal bemærkes, at der er tale om en byretsafgørelse, hvis præjudikatværdi er begrænset.

Det skal understreges, at der i ABL § 2, stk. 4 fortsat gælder et forbud mod passivt medlemskab, som i de fleste tilfælde ville gøre resultatet af TBB 2009.333 B overflødig, da lejerens ret til at blive optaget i en andelsboligforening bliver illusorisk, hvis lejerens ikke samtidig har en brugsret over en lejlighed. Det særlige i sagen var, at lejerens gamle lejlighed fortsat var uudlejet, hvorfor lejerens kunne genovertage brugsretten; og derved var lejerens ret til at blive optaget i andelsboligforeningen ikke overflødig. Det synes dog ikke hensigtsmæssigt at lade retten til at blive optaget i andelsboligforeningen afhænge af den tilfældige omstændighed, at der på tidspunktet for andelsboligforeningens oprettelse er ledige lejligheder i ejendommen.

6.2.3. Ophævede lejemål

En berettiget ophævelse bringer lejeforholdet og de rettigheder og forpligtelser, som udspringer heraf, formelt til ophør straks. I den periode der går fra ophævelsen til den faktiske fraflytning, har lejerens muligvis stadig brugsretten, men lejeforholdet er formelt ophævet og består således ikke længere.¹¹⁵ Der kan herefter stille spørgsmålstegn ved, om en lejer, som er blevet ophævet, har krav på at få tilbudt ejendommen.

Da det fortsat er en betingelse, at lejeforholdet består, for at lejerens har krav på at modtage tilbud, vil en lejer, som er ophævet inden ejendommens overdragelse ikke have krav på tilbud fra udlejer.¹¹⁶ Dette gælder ikke kun når lejerens er fraflyttet som følge af ophævelsen, men også

¹¹² Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 - Formueret mv., 2018, s. 179.

¹¹³ Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 - Formueret mv., 2018, s. 179.

¹¹⁴ Edlund, Hans Henrik og Niels Grubbe: Boliglejeret. 4. udg. 2022, s. 463.

¹¹⁵ Edlund, Hans Henrik og Niels Grubbe: Boliglejeret. 4. udg. 2022, s. 650.

¹¹⁶ Jonasson og Paludan i Dürr, Mogens, m.fl.: Boliglejemål Bind 2, 2017, s. 1113.

i tilfælde hvor lejerens fortsat bor i lejemålet, eksempelvis fordi lejer har nægtet at anerkende udlejers ophævelse.¹¹⁷

Viser det sig efterfølgende, at ophævelsen var uberettiget kan der opstå nogle komplicerede konflikter, hvis lejerens i så fald ønsker at acceptere et tilbud fra udlejer, som enten er fra før eller efter den uberettigede ophævelse.¹¹⁸ Selvom lejerens har et ønske om at acceptere et sådan tilbud, har lejerens fortsat ikke en brugsret til nogen lejlighed, hvorfor lejerens ikke vil kunne optages i andelsboligforeningen jf. ABL § 2, stk. 4. Lejerens vil i så fald være tvunget til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, her naturalopfyldelse, og kræve genindsættelse i lejemålet.¹¹⁹

Situationen vil dog blive yderligere kompliceret, såfremt lejemålet i mellemtiden er blevet udlejet til anden side. Det vil dog ikke ændre på, at den oprindelige lejer har en ret til at blive genindsat i lejemålet, hvorfor udlejer må være forpligtet til at opsiges den nye lejer.¹²⁰ Den oprindelige lejer vindicerer sin ret til lejligheden, da udlejers uberettigede genudlejning ikke kan begrænse den oprindelige udlejers krav på at blive genindsat, jf. LL § 17, stk. 1.¹²¹

6.2.4. Senere tilkomne lejere

Som indledningsvist introduceret kan der gå lang tid fra en tilbudspligtudløsende disposition og indtil tilbuddet fremsættes over for lejerne. I disse tilfælde opstår der spørgsmål om, hvorvidt senere tilkomne lejere tillige har krav på at modtage tilbud. Retstillingen afhænger imidlertid af, om lejerens er indtrådt i lejemålet før eller efter tilbuddet fremsættes.

Det er for så vidt angår lejere, der er tilkommet efter den tilbudspligtudløsende begivenhed, men før tilbuddet afgives, fast antaget, at de har krav på at modtage tilbud. Argumentationen herfor bygger på, at udlejer i modsat fald kunne spekulere i, hvornår et eventuelt tilbud skal fremsættes. Udlejer kan vente tidsnok til, at de fleste lejere ved overdragelsen er fraflyttet, hvorefter de resterende lejere ikke opfylder 60 % kravet, jf. ABL § 2, stk. 1.¹²²

Det er for så vidt angår lejere, der er tilkommet efter et tilbud er afgivet, fast antaget, at de ikke har krav på at få tilbudt hverken ejendommen eller indtræde i en eventuel andelsboligforening.¹²³ Resultatet følger af TBB 2015.369 Ø, hvor en andelsboligforening blev dannet af lejerne i 10 ugers fristen og udlejers tilbud accepteret med overtagelse d. 1/7. Der indtrådte herefter ny lejer i ejendommen, hvis lejerforhold tillige trådte i kraft d. 1/7. Landsretten udtalte, at lejerens ikke havde krav på at indtræde i andelsboligforeningen, da lejerforholdet først startede senere end tidspunktet for fremsættelse af tilbuddet.

6.3. Konsekvensen af at udlejer ikke giver tilbud til samtlige berettigede lejere

Hvis den udlejer, der overdrager ejendommen, ikke har fremsendt tilbud til samtlige af de lejere, der har krav på at modtage tilbuddet, foreligger der en formel fejl. Fejlen må efter om-

¹¹⁷ Jonasson og Paludan i Dürr, Mogens, m.fl.: Boliglejemål Bind 2, 2017, s. 1113 og Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 997 f.

¹¹⁸ Jonasson og Paludan i Dürr, Mogens, m.fl.: Boliglejemål Bind 2, 2017, s. 1113.

¹¹⁹ TBB 2010.3 af Lars Henrik Gam Madsen, afsnit 1.

¹²⁰ TBB 2010.3 af Lars Henrik Gam Madsen, afsnit 3.2.

¹²¹ TBB 2010.3 af Lars Henrik Gam Madsen, afsnit 3.2.1.

¹²² Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 998.

¹²³ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 997.

stændighederne formodes at kunne føre til, at hele tilbudsprocessen må erklæres utilstrækkelig.¹²⁴ Det samme er udgangspunktet, hvis lejerne ikke har fået alle relevante oplysninger.¹²⁵ Udlejer bærer forsendelsesrisikoen, og det er således uden betydning, hvorfor tilbuddet eller alle oplysninger ikke er kommet frem til samtlige lejere.¹²⁶

Det er almindeligvis antaget, at 10 ugers fristen i LL § 199, stk. 1, 3. pkt. ikke starter med at løbe, førend lejerne har modtaget samtlige tilstrækkelige oplysninger, de skal bruge for at vurdere om de vil overtage ejendommen.¹²⁷ Det må tilsvarende antages, at lejernes acceptfrist formentlig også først vil begynde at løbe, når alle berettigede har modtaget tilbudsmaterialet. Hvis bare én lejer ikke modtager tilbuddet, udskydes fristen for alle lejere.¹²⁸ Ønsker lejerne yderligere oplysninger udover de sædvanlige, udskyder dette dog ikke acceptfristens begyndelse.¹²⁹

Fraflyttede lejere kan ikke indtræde i andelsboligforeningen, da indtræden kræver brugsret til ejendommen, jf. ABL § 2, stk. 4.¹³⁰ Sådanne lejere har derfor ingen retlig interesse i tilbud længere, og er henvist til at kræve erstatning af udlejeren som følge af dennes unkladelse, jf. umiddelbart nedenfor.

7. Syn og skøn

I tilfælde af påtænkt salg skal tilbuddet til lejerne ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår, jf. LL § 199, stk. 2, 1. pkt. Såfremt der foreligger et reelt købstilbud fra tredjemand, kan dette tilbud anvendes til at vurdere, om ejeren faktisk kan opnå de til lejerne tilbudte vilkår fra tredjemand. Ved visse overdragelser er det imidlertid ikke muligt for ejeren at fremlægge sådan dokumentation. Dette gør sig særligt gældende i tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion, spaltning, mageskifte eller ved påtænkt arveudlæg. I disse tilfælde skal der således optages syn og skøn med henblik på at afgøre, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom, jf. LL § 199, stk. 2, 2. pkt.

Formålet hermed er at indhente en uvildig vurdering af ejendommens markedsværdi i lyset af de tilbudte vilkår, så tilbudspligten ikke gøres illusorisk ved for høj værdifastsættelse i tilfælde, hvor påtænkt overdragelse ikke sker til en uafhængig tredjemand.¹³¹

7.1. Syn og skøn ved øvrige overdragelser

Det er ikke utænkeligt, at der i en overdragelsesaftale er fastsat en pris, som ikke klart afspejler den tilbudspligtige ejendoms markedsværdi. Dette kan eksempelvis tænkes, når flere ejendomme ønskes overdraget samlet, hvorefter der vil være fastsat en samlet pris for ejendommene. Det kan endvidere tænkes, at ejendomsoverdragelser, der sker som led i en skattefri virksomhedsomdannelse, sker til en lavere pris end ejendommen markedsværdi. Da der kan herske tvivl om, hvorvidt prisen i sådanne tilfælde afspejler markedsværdien, forekommer det naturligt at afholde syn og skøn for at få fastsat den reelle markedsværdi for den tilbudspligtige

¹²⁴ Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 - Formueret mv., 2018, s. 180.

¹²⁵ Se ovenfor afsnit 6.1.

¹²⁶ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 1007.

¹²⁷ Jonasson og Paludan i Dürr, Mogens, m.fl.: Boliglejemaal Bind 2, 2017, s. 1120 og Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 1006.

¹²⁸ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 1007 f.

¹²⁹ Jonasson og Paludan i Dürr, Mogens, m.fl.: Boliglejemaal Bind 2, 2017, s. 1120.

¹³⁰ Se nærmere ovenfor afsnit 6.2.1-6.2.3.

¹³¹ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 1009.

ejendom, der skal tilbydes lejerne.¹³² Disse tilfælde er dog ikke nævnt i LL § 199, hvorfor der kan stille spørgsmålstejn ved, om der alligevel skal optages syn og skøn i medfør af bestemmelsen.

Retspraksis har imidlertid fundet det betænkeligt at anse den dagældende bestemmelse i LL § 103, stk. 2, 2. pkt., vedrørende syn og skøn, for anvendelig i direkte eller analog form i tilfælde, som ikke udtrykkeligt er nævnt i bestemmelsen. I U 2003.769 Ø solgte ejeren af en udlejnings-ejendom, ejendommen til et selskab, som var 100 % ejet af ham selv, for godt 12,5 mio. kr. Ejeren tilbød ejendommen til lejerne i henhold til tilbudspligtsreglerne. Lejernes advokat meddelte herefter, at der til opfyldelse af tilbudspligten skulle foreligge syn og skøn, jf. LL § 103, stk. 2, 2. pkt., hvilket ejeren bestred. Landsretten udtalte herefter at bestemmelsen i LL § 103, stk. 2, 2. pkt., vedrørende syn og skøn, hverken kunne anses for direkte eller analogt anvendelig i det foreliggende tilfælde, hvor der ikke forelå en påtænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg. Retten begrundede denne fortolkning med henvisning til Højesterets principielle bemærkning i U 1993.868 H.¹³³ Med denne afgørelse, må det således anses for mest nærliggende, at reglen om syn og skøn ikke er anvendelig i tilfælde som falder uden for bestemmelsens ordlyd, uanset om det måtte fremstå uklart, om tilbuddet afspejler ejendommens markedsværdi.

Lejerne har dog i alle tilfælde mulighed for at begære afholdelse af syn og skøn, såfremt de måtte have mistanke om, at prisen er angivet med et urigtigt højt beløb. Her vil der dog være tale om udmelding af en skønsmand med henblik på at kunne løfte bevisbyrden under en tvist om købesummens størrelse, og ikke afholdelse af syn og skøn i medfør af LL § 199, stk. 2, 2. pkt.¹³⁴ Det forekommer u hensigtsmæssigt, at der ikke skal optages syn og skøn efter LL § 199, da lejerne herved tvinges igennem en bekostelig retssag i tilfælde af misvisende tilbud.

7.2. Den tidsmæssige horisont for syn og skøn

Når der skal afholdes syn og skøn i forbindelse med opfyldelse af tilbudspligten, kan det diskuteres, hvorvidt denne proces bør gennemføres før, eller efter udlejer har afgivet sit tilbud til lejerne. Incitamentet til at foretage denne sondring, udspringer af, at udlejer kan forbedre sin retsstilling ved gennemførelse af syn og skøn forud for afgivelse af tilbud til lejerne.

Optages syn og skøn først efter der er afgivet tilbud til lejerne, er det ikke utænkeligt, at der kan opstå uoverensstemmelse mellem skønsmandens prisfastsættelse af ejendommen og den pris, lejerne har fået tilbudt ejendommen til. Hvis lejerne har fået tilbudt ejendommen til en lavere pris end skønsmandens vurdering, vil udlejeren være bundet af sit tilbud.¹³⁵ Hvis lejerne derimod har fået tilbudt ejendommen til en højere pris end den, skønsmanden vurderer ejendommen til, må prisen reguleres ned i overensstemmelse med skønserklæringen.¹³⁶ I sidstnævnte tilfælde vil udlejeren dog kunne påberåbe sig princippet om bristede forudsætninger og tilbagekalde sit tilbud til lejerne, hvis udlejeren ikke ønsker at overdrage ejendommen til den lavere pris.¹³⁷

¹³² Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 – Formueret mv., s. 183.

¹³³ ”LL § 102, stk. 1, 2. pkt., er udtryk for en egentlig tilbudspligt og ikke blot en forkøbsret, og bestemmelsen indebærer således et væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser. Bestemmelsens anvendelsesområde kan på denne baggrund ikke udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund.”

¹³⁴ Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 – Formueret mv., s. 184.

¹³⁵ Jf. AFTL § 1, hvorefter tilbud er bindende for afgiveren.

¹³⁶ Bemærkningerne til LL § 199 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

¹³⁷ Bemærkningerne til LL § 199 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

Det er i retslitteraturen fremhævet, at skønsforretningen muligvis kan indledes, allerede før lejerne har fået kendskab til det påtænkte salg.¹³⁸ I så fald har udlejer mulighed for helt at undlade at overdrage ejendommen og dermed slippe for at skulle igennem tilbudspligtsproceduren, såfremt skønsmandens udtalelse er negativ i forhold til, hvad udlejeren havde forventet. Er skønsmandens vurdering af ejendommen imidlertid højere end angivet af udlejeren, vil denne kunne justere sin oprindelige påtænkte tilbudspris op, så den tilsvarende skønsmandens vurdering, eller bestemme sig for at han ikke vil sælge.¹³⁹ Udlejers position forbedres dermed betydeligt, såfremt syn og skøn gennemføres forud for tilbudsgivningen, imens lejernes retsstilling forringes.

Da der er en mærkbar forskel på parternes retsstilling, afhængigt af om udlejer vælger at gennemføre syn og skøn før eller efter tilbudsgivningen, skal det undersøges, om LL § 199, stk. 2, 2. pkt., overhovedet muliggør en sådan valgfrihed.

Af bestemmelsens ordlyd, fremgår det klart, at det er "købesummen og de øvrige tilbudte vilkår", som skønsmanden skal tage stilling til. En ordlydsfortolkning må herefter føre til, at der skal afgives tilbud forud for afholdelsen af syn og skøn. Denne fortolkning støttes af Søren Andersen, der kalder muligheden for at udmelde syn og skøn forinden tilbud fremsendes til lejerne, yderst tvivlsom.¹⁴⁰ I samme retning, skal det nævnes, at der som betingelse for at imødekomme en begæring om isoleret bevisoptagelse efter RPL § 343 kræves retlig interesse.¹⁴¹ Da skønsmandens vurdering vil have betydning for, om der overhovedet fremsættes tilbud til lejerne, er det tvivlsomt om udlejeren har den fornødne retlige interesse.¹⁴² Endvidere kan det fremhæves, at der ingen modpart er forud for afgivelse af tilbuddet til lejerne, idet der ikke eksisterer et aktuelt tilbud.¹⁴³

På den anden side skal det bemærkes, at bestemmelsen om syn og skøn afløste kravet om, at tilbuddet skulle ledsages af en sagkyndig erklæring, som i sagens natur måtte være indhentet forlods.¹⁴⁴ Endvidere kan der argumenteres for, at bestemmelsens formål taler for denne fortolkning. Formålet er netop, at lejerne skal have mulighed for at købe den pågældende ejendom til en pris og på sådanne vilkår, der svarer til handelsvilkårene. Formålet er derimod ikke at påføre udlejer en uoverskuelig risiko.¹⁴⁵ Søren Andersen fremhæver endvidere at være bekendt med, at der i praksis udmeldes syn og skøn forud for tilbudsfremsættelsen.¹⁴⁶

På trods af, at der i praksis udmeldes syn og skøn forlods, er det forfatterens vurdering, at det vil være uforeneligt med såvel LL § 199, stk. 2, 2. pkt. som RPL § 343, at tillade syn og skøn gennemført forud for fremsættelsen af tilbud til lejerne. Der lægges herved særligt vægt på den klare ordlyd i § 199, stk. 2, 2. pkt., samt de processuelle udfordringer der ligger i, at udlejer ikke vil have retlig interesse forud for tilbudsgivningen.

¹³⁸ TBB 2006.167 af Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.7, Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 – Formueret mv., s. 183 samt Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, s. 1011.

¹³⁹ TBB 2006.155 af Søren Andersen, afsnit 5.1.

¹⁴⁰ TBB 2006.155 af Søren Andersen, afsnit 5.1.

¹⁴¹ Lindencrone, Lars m.fl.: Dansk Retspleje, 9. udg., 2023, s. 165.

¹⁴² Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, s. 1011.

¹⁴³ TBB 2006.155 af Søren Andersen, afsnit 5.1.

¹⁴⁴ Ændringen skete ved lov nr. 378 af 6. juni 1991.

¹⁴⁵ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, s. 1011.

¹⁴⁶ TBB 2006.155 af Søren Andersen, afsnit 5.1.

7.3. Syn og skøn ved overdragelse af aktier og anparter

Reglen om syn og skøn i LL § 199, stk. 2, 2. pkt., finder endvidere anvendelse ved overdragelse af aktier og anparter, hvorved tilbudspligten aktiveres efter LL § 198, stk. 1, 2. pkt., jf. LL § 199, stk. 3, 1. pkt.

Som noget nyt tilføjede lovgiver i forbindelse med den nye lejelov, der trådte i kraft den 1. juli 2022, en undtagelse til bestemmelsen, hvorefter der ikke længere skal udmeldes syn og skøn, når der er tale om overdragelse af aktier eller anparter i et selskab, som ikke ejer andre aktiver end den tilbudspligtige ejendom, jf. LL § 198, stk. 3, 2. pkt. Ifølge bestemmelsens forarbejder, må det i disse tilfælde antages, at det vil være muligt at identificere markedsprisen for ejendommen, idet prisen for aktierne eller anparterne i den situation må antages at ville svare til værdien af ejendommen.¹⁴⁷

Nyskabelsen har afstedkommet en del kritik, da det forekommer ukorrekt, at prisen for aktierne eller anparterne altid vil svare til værdien af den tilbudspligtige ejendom i handel ogandel.

Prisen for kapitalandelene i et selskab vil stort set altid svare til egenkapitalen i selskabet og ikke blot ejendommens værdi. Der vil i selskabet være sædvanlige passiver i form af f.eks. lån, deposita, forudbetalt leje, udskudt skat osv., hvilket bliver afgørende for prisen på kapitalandelene.¹⁴⁸ Prisen på kapitalandelene vil derfor yderst sjældent svare til ejendommens markedsværdi.¹⁴⁹

Følgende eksempel illustrer konsekvensen ved anvendelse af den nye regel efter dens pålydende. Såfremt en ejendom er 100 mio. kr. værd, svarende til ejendomsværdien på balancen, mens der er udskudt skat for 10 mio. kr. i selskabet, der afsættes fuldt ud som passiv i balancen, skal lejerne have tilbudt ejendommen til 90 mio. kr. og ikke 100 mio. kr.¹⁵⁰ Derved vil lejerne have købt ejendommen samtidig med, at den dertilhørende gæld, efterlades i selskabet. En sådan retsstilling forekommer særdeles uhensigtsmæssig og ubegrundet. Det understreges, at formålet med reglerne om syn og skøn, er at sikre at lejerne ikke får ejendommen tilbudt til en højere pris end markedsværdien.¹⁵¹ Det forekommer herefter uholdbart, såfremt lejerne kan erhverve ejendommen til en ”nettopris”, hvorved gæld stiftet i forbindelse med ejendomserhvervelsen, efterlades i selskabet, alene baseret på den tilfældige omstændighed, at ejendommen har været påtænkt solgt ved overdragelse af et kapitalselskab.

Det må således bero på en fejl, når lovgiver skriver, at det er muligt at identificere markedsprisen for ejendommen ud fra en betragtning om at kapitalandelene vil svare til ejendommens markedsværdi.

8. Retsfølgerne ved manglende overholdelse af tilbudspligten

Reglerne om tilbudspligt kan for alle parter involveret være både uklare, uoverskuelige og til dels kritisk udformet. Regelsættet rejser utallige tvivlsspørgsmål, og incitamenterne til at forsøge at komme uden om reglerne er ikke få. Det er ofte nemmere for ejerne af nogle ellers tilbudspligtige ejendomme at forsøge at få disse lovligt uden for regelsættet; ikke mindst for at

¹⁴⁷ Bemærkningerne til LL § 199 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

¹⁴⁸ NT Advokater: Er det lovsjusk?, 22. juni 2022.

¹⁴⁹ Gorrissen Federspiel: Lejelovgivningens regler om tilbudspligt – høringsforslag taget op til revurdering, 16. november 2022.

¹⁵⁰ Ejendomswatch: Tilbudspligt ved selskabshandler – nye regler om syn og skøn, 25. februar 2022.

¹⁵¹ Bemærkningerne til LL § 199 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

undgå at skulle tage stilling til alle de uvisheder, der er beskrevet ovenfor. Udlejerne har givetvis ikke lyst til at afholde omkostninger til opfyldelse af oplysningspligten, syn og skøn, eller de omkostninger, der er forbundet med at skulle vente på lejernes svar i 10 uger.

Hvad enten udlejere bevidst har forsøgt at omgå reglerne, blot har glemt at tilbudspligten findes eller noget helt tredje, opstår der et spørgsmål om det efterfølgende opgør og lejernes retstilling og eventuelle reaktionsmuligheder.

Der føres som udgangspunkt ikke kontrol med, om tilbudspligten overholdes. Lejeloven indeholder ingen bestemmelser, som sikrer, at udlejere skal føre kontrol med, at de har fremsendt tilbud til lejere i overensstemmelse med reglerne. Det følger af tinglysningsbekendtgørelsens § 38, stk. 1, at dokumenter om overdragelse af fast ejendom, der er omfattet af reglerne om tilbudspligt for at kunne tinglyses skal indeholde enten en erklæring om, at tilbudspligten 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. Der kræves dog ikke reel dokumentation, hvorfor bestemmelsen de facto ikke er en kontrol. Det står således klart, at ansvaret og kontrollen for overholdelse af reglerne er lagt over på udlejerne. I et regelsæt som det foreliggende med mange uklarheder, kunne det selvsagt være fordelagtig med en form for ”kontrolmekanisme” direkte i reglerne.

Der findes ingen regler i lejeloven, som direkte adresserer lejernes retstilling i de tilfælde, hvor lejelovens regler om tilbudspligt ikke er blevet overholdt. Såfremt lejerne er blevet forsømt muligheden for at overtage en ejendom i henhold til tilbudspligtsreglerne, opstår således spørgsmålet – givet at retten hertil ikke er fortabt ved passivitet eller forældelse – om lejerne kan kræve enten naturalopfyldelse i form af en gennemtvungelse af tilbudspligten eller erstatning for et eventuelt tab.

8.1. Opfyldelse in natura

Ved naturalopfyldelse tænkes navnlig på lejernes mulighed for at gennemtvunge tilbudspligtens gennemførelse i de situationer, hvor udlejer har forsømt at tilbyde lejerne ejendommen og overdraget denne til tredjemand. Det bliver her aktuelt at vurdere, om lejerne kan vindicere senere rettigheder over ejendommen.

Lejeres rettigheder efter lejeloven er beskyttet mod enhver uden tinglysning, jf. LL § 17, stk. 1. Det fremgår desuden af LL § 197, at tilbudspligten respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før den 3. maj 1979, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet. Af denne beskyttelse følger, at lejerne, selv over for godtroende erhververe, kan påberåbe sig, at udlejer og tredjemand skal respektere lejelovens præceptive regler om tilbudspligt. Lejernes ret til at få tilbudt ejendommen kan således ikke ekstingveres af en tredjemand i god tro. Det må derfor være udgangspunktet, at den aktuelle ejer af ejendommen skal respektere lejernes ret til at få ejendommen tilbudt.¹⁵²

Det skal bemærkes, at lejerne i så fald kan forlange at få ejendommen tilbudt på de vilkår og til den oprindelige pris, som skulle have været tilbudt lejerne, jf. GD 1990/04 Ø.¹⁵³ Det blev samtidig i GD 1990/04 Ø slået fast, at lejerne i så fald skal respektere de servitutter, byrder og pantehæftelser der eksisterede på det tidspunkt, hvor tilbudspligten skulle have været gennemført med den virkning, at lejerne ikke skal respektere senere servitutter, byrder og hæftelser.

¹⁵² ET.2017.117 af Kim Frost, afsnit 3.

¹⁵³ Jonasson og Paludan i Dürr, Mogens, m.fl.: Boliglejemaal Bind 2, 2017, s. 1124.

8.1.1. Hvilke lejere skal modtage tilbud

Hvis der, i tiden fra den tilbudspligtsudløsende disposition og til lejerne påberåber sig den manglende overholdelse af tilbudspligtsreglerne, ikke er sket lejerudskiftning, må ejeren af ejendommen naturligvis fremsætte tilbud over for alle lejere af beboelseslejemål, jf. LL § 199.

Det kan tænkes, at der er sket en vis lejerudskiftning, hvorfor det må vurderes, hvilke lejere der skal modtage tilbud. Der opstår således i sådanne tilfælde et spørgsmål, om den aktuelle ejer af ejendommen skal fremsætte tilbuddet over for de oprindelige lejere, hvis ret er blevet tilsidesat, herunder fraflyttede lejere, eller de aktuelle lejere.

Det må her være udgangspunktet, at det er de aktuelle lejere på tidspunktet for tilbudsfremsættelsen, der skal modtage tilbuddet, selvom de ikke var lejere på tidspunktet for den tilbudspligtsudløsende disposition.¹⁵⁴ Det skal her bemærkes, at de oprindelige lejere, hvis lejemål er ophørt, ikke har mulighed for at indtræde i en andelsboligforening, idet de ikke har nogen brugsret over lejligheden jf. ABL § 2, stk. 4.¹⁵⁵ Fraflyttede lejere vil derfor ikke have nogen retlig interesse i at gennemtvinge en tilbudsprocedure.¹⁵⁶ At det er de aktuelle lejere, der skal modtage tilbuddet stemmer også bedst overens med, at det er tidspunktet for tilbudsfremsættelsen, der almindeligvis er afgørende for, hvem der skal modtage tilbud.¹⁵⁷

8.1.2. Procesretlige udfordringer

Såfremt lejerne ønsker at påberåbe sig sin ret til at få ejendommen tilbudt, må de anlægge et fuldbyrdelsessøgsmål om naturalopfyldelse af tilbudspligten. Uanset at lejernes retstilling, som anført ovenfor, fremstår klar, vil der i praksis være betydelige processuelle udfordringer og overvejelser forbundet med et sagsanlæg med påstand om naturalopfyldelse.

Sagsanlægget skal i første omgang anlægges over for den aktuelle ejer af ejendommen. Det er den aktuelle ejer, der har tingbogslegitimationen, og et sagsanlæg mod den tidligere udlejer vil således ikke have den fornødne retskraft.¹⁵⁸ Lider den aktuelle ejer på baggrund heraf et tab, som følge af at aftalen mellem den oprindelige udlejer og den senere ejer lider af en retsmangel,¹⁵⁹ er dette lejerne uvedkommende.

Det må herefter undersøges, hvem der er rette sagsøger til at nedlægge påstand om naturalopfyldelse om gennemtvængelse af tilbudspligten. Spørgsmålet er, om rette sagsøger er de oprindelige lejere, dvs. lejerne på tidspunktet for den tilbudspligtsudløsende disposition, eller om senere tilkomne lejere tillige kan blive part i søgsmålet.

På trods af, at det er de aktuelle lejere, der skal modtage tilbud, må det være udgangspunktet, at det er de oprindelige lejere, der er rette sagsøger. Det er de oprindelige sagsøgers ret til at få ejendommen tilbudt, der er blevet forsømt. Hertil bemærkes tillige, at senere tilkomne lejere ikke har rettigheder i anledning af dispositioner, der er foretaget før de blev lejere, idet udlejer ikke har tilsidesat forpligtigelser i forhold til disse lejere.¹⁶⁰

¹⁵⁴ Jonasson og Paludan i Dürr, Mogens, m.fl.: Boliglejemål Bind 2, 2017, s. 1124 og Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 1018 f.

¹⁵⁵ Se herom afsnit 6.2.1-6.2.3.

¹⁵⁶ Jonasson og Paludan i Dürr, Mogens, m.fl.: Boliglejemål Bind 2, 2017, s. 1124 og Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 1018 f.

¹⁵⁷ Se herom afsnit 6.2.

¹⁵⁸ Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskov m.fl.: Den Civile Retspleje. 5. udg., 2020, s. 676.

¹⁵⁹ Se Iversen, Torsten: Obligationsret 1. del, 6. udg., 2019, s. 353 ff.

¹⁶⁰ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 1018 f.

Er tilpas mange oprindelige lejere således fraflyttet ejendommen, kan der opstå yderligere processuelle problemer som følge af princippet om procesfællesskab. Der skal muligvis eksistere et nødvendigt procesfællesskab, førend tilbudspligten kan gøres gældende, hvilket kan få afgørende betydning for, om der kan opnås fuldbyrdelsesdom ved domstolene. Et nødvendigt procesfællesskab foreligger, hvor en rettighed alene kan udøves af flere i forening.¹⁶¹ Anlægger en rettighedshaver selvstændig sag i et tilfælde, hvor der stilles krav om nødvendigt procesfællesskab, kan modparten ikke dømmes, og der må i så fald ske enten frifindelse eller afvisning af sagen.¹⁶² Årsagen til at princippet om nødvendigt procesfællesskab er relevant at inddrage her, er at det følger af ABL § 2, stk. 1, at et tilbud om at erhverve ejendommen kun kan udnyttes af en stiftet andelsboligforening med en tilslutning på minimum 60 % af lejerne. Det nødvendige procesfællesskab vil i givet fald skulle bestå af de oprindelige lejere, som fortsat lejer et beboelsesmål i ejendommen, idet fraflyttede lejere ingen retlige interesse har i at gennemtvinge en tilbudspligt.

Spørgsmålet blev til dels prøvet i TBB 2011.35 Ø. Retten kom her frem til, at det alene er en af lejerne stiftet andelsboligforening, som har den fornødne retlige interesse i at få ejendommen tilbudt. Retten udtalte: ”[d]er ved udnyttelse af tilbuddet er tale om en art sammenforandringsret, hvorefter lejerne alene i et vist fællesskab efter bestemmelserne i andelsboliglovens § 2, stk. 1 og lejelovens § 103, stk. 5 vil kunne udnytte et tilbud om at få ejendommen overdraget.” Det kan forudsætningsvis udledes, at landsretten mener, at der kræves et nødvendigt procesfællesskab, før en tilbudspligt kan gennemtvinges ved fuldbyrdelsesdom. Resultatet forekommer imidlertid ikke overbevisende, da dommen synes at sammenblende, hvem der har ret til at modtage tilbud, og hvilke betingelser det kræves for at et tilbud kan udnyttes og ejendommen overtages.¹⁶³ Det er utvivlsomt korrekt, at et tilbud om at erhverve ejendommen kun kan udnyttes af en stiftet andelsboligforening med en tilslutning på minimum 60 % af lejerne, jf. ABL § 2, stk. 1. Det følger dog direkte af LL § 199, stk. 1, 1. pkt., at ejeren over for *samtlig*e lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud. Det må således også være hver enkelt lejer, som kan anlægge sag mod udlejer om, at lejerne skal modtage tilbud om at erhverve ejendommen.¹⁶⁴

De ovennævnte processuelle udfordringer og usikkerheder vil, efter forfatterens vurdering, ofte føre til at tilbudspligten sjældent kan opfyldes in natura. Lejerudskiftning og tidens gang skaber så tilpas mange komplikationer, at naturalopfyldelse formentlig vil være både praktisk og retligt umuligt.

8.2. Erstatning

Kan tilbudspligten ikke håndhæves in natura, må de enkelte lejere, der skulle have haft ejendommen tilbudt som udgangspunkt have krav på erstatning hos den udlejer, der har undladt at tilbyde ejendommen til lejerne. Spørgsmålet om erstatning må afgøres efter de almindelige obligationsretlige regler om erstatning i kontraktsforhold,¹⁶⁵ hvorefter det må vurderes, om der er et ansvarsgrundlag og om et tab for lejerne kan bevises.

Udlejerens undladelse af at tilbyde ejendommen til lejerne vil i al almindelighed være udtryk for en ansvarspådragende undladelse, idet manglende overholdelse af de præceptive bestemmelser i §§ 196-200 i sig selv typisk må anses for groft uagtsomt.¹⁶⁶

¹⁶¹ Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskov m.fl.: Den Civile Retspleje. 5. udg., 2020, s. 303.

¹⁶² Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskov m.fl.: Den Civile Retspleje. 5. udg., 2020, s. 305.

¹⁶³ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 1018 f.

¹⁶⁴ ET.2017.117 af Kim Frost, afsnit 3, note 14.

¹⁶⁵ Iversen, Torsten: Obligationsret 2. del, 6. udg., 2019, s. 206 ff.

¹⁶⁶ ET.2017.117 af Kim Frost, afsnit 4.

Lejerne skal dog tillige bevise, at de har lidt et tab ved udlejerens undladelse. Tabet vil ofte bestå af, at ejendommen er steget i værdi fra den tilbudspligtudløsende disposition til at lejerne har anlagt sag om erstatning. Der er endvidere markant lavere udgifter forbundet med at være andelsboligejer end at være lejer, hvorfor tabet tillige kan bestå af differencen mellem disse udgifter. Selvom det lykkes for lejerne at bevise, at de har lidt et tab, vil dette ikke være tilstrækkeligt. Den enkelte lejer skal kunne bevise (og dokumentere), at lejerne i sin tid ville have stiftet en andelsboligforening, at 60% heraf ville have accepteret tilbuddet, og at den enkelte lejer har mistet avance på sin egen del.¹⁶⁷

I GD 1990/04 Ø kom landsretten også frem til, at erstatning ikke skulle tilkendes og udtalte hertil, ”[F]or så vidt foreligger det fornødne ansvarsgrundlag ved, at han har tilsidesat denne pligt. Imidlertid står det med denne ankedoms resultat som uvist, om noget tab lides, ligesom dets størrelse er uvist.” Sværhedsgraden i at få tilkendt erstatning kommer således til udtryk ved, at der ikke findes trykt retspraksis, som har tilkendt erstatning.

8.3. Forældelse og passivitet

Lejernes krav på at få tilbudt ejendommen kan som alle andre krav potentielt være underlagt passivitet eller forældelse. Ved passivitet tænkes nærmere på ulovbestemt retsfortabende passivitet, som er et område, hvis nærmere indhold og berettigelse ikke endeligt er fastlagt i dansk retspraksis eller litteratur, men det antages almindeligvis, at der gælder en sådan grundsætning.¹⁶⁸ En nærmere gennemgang af grundsætningens indhold og omfang gives dog ikke i nærværende afhandling.

For så vidt angår forældelse, er det imidlertid antaget, at en grundfordring ikke er undergivet forældelse efter de almindelige forældelsesregler. Ved grundfordringer forstås de retsforhold, som kravet på en ydelse udspringer af. Det er endvidere antaget, at rettigheder, der støttes umiddelbart på lovgivningens regler, ikke er fordringer underlagt forældelse. Særligt i forhold til lejeforhold gælder det således, at rettigheder i henhold til lejekontrakter, herunder retten til at kræve lejebetaling, retten til at indtræde i lejemålet og retten til at kræve lejeforhøjelse ikke kan forældelse efter forældelsesloven. Hviler en rettighed på fast ejendom som grundbyrde, er det alene de enkelte forfaldne ydelser, men ikke selve grundbyrderetten, der er genstand for forældelse, jf. FOL § 25, stk. 5.

Det må således antages, at selve lejernes krav på at få tilbudt ejendommen efter LL § 198, stk. 1 er en sådan grundfordring, som ikke forældes efter forældelsesloven.

I en nyere utrykt dom fra Østre Landsret blev det imidlertid slået fast, at lejerens ret til at få tilbudt ejendommen ved en konkret overdragelse er undergivet forældelse efter forældelsesloven. Landsretten udtalte, ”[a]t lejernes ret efter lejelovgivningens regler til i anledning af en konkret overdragelse at få tilbudt ejendommen til overtagelse på andelsbasis – alternativt deres krav på erstatning i anledning af ikke at have modtaget et sådant tilbud – er undergivet forældelse efter forældelsesloven, jf. lovens § 1. At konkrete, forfaldne krav, der hviler på en i sig selv uforældelig grundbyrde, også er undergivet forældelse efter loven, fremgår specifikt af § 25, stk. 5.” Forældelsesfristen regnes som udgangspunkt fra tilbudspligtens indtræden, jf. FOL § 2, stk. 1. Fristens begyndelsestidspunkt vil dog være suspenderet indtil det tidspunkt, hvor lejerne opnår viden eller burde viden om, at de skulle have haft tilbudt ejendommen, jf. FOL § 3, stk. 2.

¹⁶⁷ Rohde i Birk, Martin m.fl.: Lejeloven, 2015, s. 997 f. og ET.2017.117 af Kim Frost, afsnit 4.

¹⁶⁸ Eyben, Bo Von: Forældelse, 2. udg., 2019, s. 33 ff.

Del 2 – Høringsforslag om tilbudspligt ved kontrolskifte

9. Introduktion og baggrund

Som det fremgår ovenfor af afsnit 4.4 vedrørende opdeling i ejerlejligheder og af afsnit 5.1.4 vedrørende minoritets- og holdingstrukturer, er der i det nugældende regelsæt flere muligheder for at undgå en aktivering af tilbudspligten i lejeloven. Indenrigs- og Boligministeriet har på baggrund af disse ”omgåelsesmuligheder” vurderet, at de udhuler ordningen omkring tilbudspligtsreglerne. Den 20. januar 2020 indgik regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet en politisk aftale, ”Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger”. Det fremgik af denne aftale, at partierne var enige om at ”*ændre lejelovens regler om tilbudspligt, så det ikke er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt ved at placere ejendommen i et selskab. Herved sikres det, at lejerne får mulighed for at udnytte den tilbudspligt, de har krav på i henhold til lovgivningen.*”¹⁶⁹ Det var således på baggrund af denne formulering, og for at udmønte ovenstående del af den politiske aftale, at Indenrigs- og Boligministeriet sendte et høringsforslag om tilbudspligt ved kontrolskifte i høring.¹⁷⁰

Den 29. august 2022 udgav Indenrigs- og Boligministeriet et høringsnotat på baggrund af de modtagne hørings svar fra: Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL Danmarks Almene Boliger, Dansk Ejendomsmæglerforening, EjendomDanmark og Lejernes Landsorganisation i Danmark. Som det fremgår af notatet, udtrykker Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation en støtte for ændringerne, mens Dansk Ejendomsmæglerforening og EjendomDanmark er klare modstandere af ændringerne. På baggrund af de indkomne hørings svar har Indenrigs- og Boligministeriet valgt at udtage den del af høringsforslaget, som vedrører tilbudspligten, idet ministeriet ville undersøge ændringen af tilbudspligtsreglerne nærmere.¹⁷¹

Høringsforslaget blev fremsat med henblik på at forbedre lejeres retsstilling i form af en udvidelse af anvendelsesområdet for tilbudspligten. Dette er et indgreb rettet mod alle ejere af tilbudspligtige ejendomme og forklarer til dels, hvorfor brancheorganisationer som Dansk Ejendomsmæglerforening og EjendomDanmark er fremkommet med skarp kritik af forslaget, mens Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation har forholdt sig mere passiv. Da forslaget primært søger at forbedre lejernes retsstilling, er det interessant at undersøge i hvilket omfang dette sker på bekostning af udlejere. Afhandlingens anden del, har således sit primære fokus på hvilke konsekvenser høringsforslaget vil medføre for udlejere.

Med høringsforslaget er der indsat en ny bestemmelse om tilbudspligtens aktivering i LL § 198, stk. 1. Bestemmelsen adskiller sig fra den nugældende bestemmelse, hvor det afgørende element for tilbudspligtens aktivering er ”overdragelse”. Høringsforslaget fokuserer i stedet på ”kontrolskifte”, og trækker i den forbindelse stor inspiration fra LL § 19, stk. 4 vedrørende huslejefastsættelse.¹⁷²

Det står klart i bemærkningerne til høringsforslaget, at det overordnede formål med regelændringen, er at bremse ejendomshandler, som har karakter af omgåelse.¹⁷³

Der vil i det følgende foretages en analyse af indholdet af ovenstående høringsforslag med henblik på at fastlægge forslagets potentielle anvendelsesområde samt forventede faktiske og retlige konsekvenser. Efterfølgende fremstilles overordnede bemærkninger og betragtninger

¹⁶⁹ Transport- og Boligministeriet: ”Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger”, s. 8.

¹⁷⁰ Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 6, pkt. 1.

¹⁷¹ Lovforslag nr. L 33, Folketinget 2022-23, fremsat d. 5. oktober 2022.

¹⁷² Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 12, pkt. 2.3.2.

¹⁷³ Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 16, pkt. 4.

omkring høringsforslagets proportionalitet. Slutteligt introduceres en ny boligpolitisk aftale fra 15. maj 2023 vedrørende stramning af tilbudspligtsreglerne.

10. Høringsforslaget i dybden

10.1. Overordnet fremstilling af bestemmelser og effekt

Høringsforslaget foreslår, at kontrolskiftereglerne, der kendes fra lejelovens § 19, stk. 4, ligeledes skal finde anvendelse ved tilbudspligt. Det betyder grundlæggende, at det afgørende element for tilbudspligtens aktivering skifter fra ”overdragelse” af ejendommen til et ”kontrolskifte” vedrørende ejendommen. Det bemærkes fra ministeriet, at begrebet ”kontrolskifte” er defineret bredt med henblik på at omfatte alle former for direkte og indirekte overdragelser af ejendomme eller rettigheder hertil.¹⁷⁴ Det har den naturlige konsekvens, at området for tilbudspligten udvides. Lovgiver ønsker med høringsforslaget at ramme de minoritets- og holdingstrukturer, som har afstedkommet stor debat blandt ejendomsmarkedets aktører. Det skal i det følgende undersøges, om høringsforslaget vil ramme de påtænkte situationer. Det skal endvidere undersøges, om udvidelsen af reglerne vil have andre følger virkninger end blot at lukke for potentielle omgåelsesmuligheder.

Høringsforslaget angiver, at kontrolskifte kan foreligge i 6 tilfælde:

- 1) ”En eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave eller fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst 50 pct. af ejerandelen til ejendommen.”
- 2) ”En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen.”
- 3) ”En ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab at den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen.”
- 4) ”En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra ejendommen, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.”
- 5) ”En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af en værdistigning af ejendommen, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.”
- 6) ”Foretagelse af en eller flere dispositioner, som ikke er omfattet af nr. 1- 5, men hvorved der opnås en tilsvarende virkning.”

Det er værd at bemærke, at høringsforslaget ikke indeholder en ændring af de undtagelser fra tilbudspligten, som på nuværende tidspunkt fremgår af LL § 198, stk. 2, og der er således ikke her hentet inspiration fra LL § 19, stk. 5, der indeholder en række undtagelser, som er skræddersyet til kontrolskifte-situationerne. Det er usikkert, om det beror på en forglemmelse, at undtagelserne i LL § 198, stk. 2 ikke er ændret, idet Indenrigs- og Boligministeriet ikke afviser, at der skal kigges nærmere på undtagelserne.¹⁷⁵

Nedenfor undersøges de enkelte dele af bestemmelsen med henblik på at fastlægge hvilke konsekvenser regelændringen vil medføre, herunder hvilke konsekvenser der vil være forbundet

¹⁷⁴ Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 23.

¹⁷⁵ Høringsnotatet s. 10.

med en implementering af høringsforslaget uden en tilpasning af undtagelserne i LL § 198, stk. 2.

10.2. De enkelte bestemmelser

10.2.1. Erhvervelse af mindst 50 % af ejerandelen

Den foreslåede bestemmelse i nr. 1 vedrører den direkte erhvervelse af mindst 50 % af ejerandelen til ejendommen. Bestemmelsen omfatter erhvervelse ved aftale, gave, fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis. At der foreligger et kontrolskifte, og dermed en aktualisering af tilbudspligten, når en tilbudspligtig ejendom erhverves ved aftale eller gave, giver ikke anledning til yderligere behandling her, da der for disse typer overdragelser er rimelig klarhed over begrebernes betydning i relation til tilbudspligten.

Det er imidlertid ikke fuldstændig klart hvad der menes med ordene, ”eller på anden”. Ifølge høringsforslaget er formålet med denne del af ordlyden, at der i omgængelsituationer kan tænkes anvendt begreber eller juridiske konstruktioner, der ved lovens vedtagelse ikke vil kunne forudsiges eller defineres præcist. Afgørende vil derfor være, om der i realiteten sker en overgang af ejerandelen.¹⁷⁶

Bestemmelsen i nr. 1 tilsigter herved, blandt andet, at ramme de tilfælde, hvor en ejendom overdrages til flere erhververe på en sådan måde, hvor ingen af erhververne hver for sig opnår majoriteten af ejerandelen til ejendommen, dvs. minoritetsstrukturer. Bestemmelsen er formuleret bredt, og det er således ikke utænkeligt, at bestemmelsen vil medføre utilsigtede og/eller u hensigtsmæssige konsekvenser. Dette undersøges nærmere umiddelbart herunder.

Udvidelse af anvendelsesområdet til at omfatte salg på tvangsauktion

Det er interessant, at tilbudspligten ifølge høringsforslaget vil indtræde ved et kontrolskifte, der udspringer af ”fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed”.

Ud fra en fortolkning af ordlyden vil salg på tvangsauktion være omfattet af bestemmelsens ordlyd, da der i disse tilfælde sker en erhvervelse af ejendommen ved fuldbyrdelse af pant. Som tidligere beskrevet, udløses der, ifølge de nugældende regler, ikke tilbudspligt, såfremt der foretages salg på en tvangsauktion.¹⁷⁷ Dette begrundes med at salg på en tvangsauktion ikke anses for at være en overdragelse. Det kan yderligere begrundes med, at det ikke er i ejerens interesse, at der foretages salg ligesom det vil det være muligt for lejerne at byde på ejendommen på tvangsauktionen.¹⁷⁸ Det antages desuden at ville påvirke budinteressen på en tvangsauktion særdeles negativt, hvis salg på tvangsauktion skulle udløse tilbudspligt. Det vil i så fald gøre købet betinget af, at lejerne i ejendommen ikke accepterer et tilbud iht. tilbudspligtsreglerne, hvilket vil kunne forhale processen i op til 10 uger fra tilbuddets afgivelse.

EjendomDanmark har i sit høringssvar givet udtryk for, at det vil være u hensigtsmæssigt, såfremt tvangsauktionssalg for fremtiden skulle være omfattet af reglerne om tilbudspligt. Derfor foreslår EjendomDanmark, at tvangsauktioner eksplicit undtages fra reglerne om tilbudspligt. Det fremhæves særligt, at en sådan udvidelse vil være problematisk for kreditorer, der vil få langt sværere ved at inddrive gæld, hvilket er yderst problematisk i bredere forstand. Indenrigs- og Boligministeriet bemærker hertil, at ministeriet umiddelbart er imødekommende over for EjendomDanmarks forslag, som vil blive inddraget i de videre overvejelser om lovforslaget

¹⁷⁶ Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 24.

¹⁷⁷ Se ovenfor afsnit 5.2.2.

¹⁷⁸ Jonasson og Paludan i Dürr, Mogens, m.fl.: Boliglejemaal Bind 2, 2017, s. 1111.

vedrørende ændringen af lejelovens regler om tilbudspligt.¹⁷⁹ Det er dermed ikke usandsynligt at tvangsauktioner eksplicit vil være undtaget i et potentielt nyt lovforslag.

Indskrænkning af anvendelsesområdet ved indførelse af krav om at mindst 50 % af ejerandelen erhverves. Selvom den nye bestemmelse umiddelbart udvider anvendelsesområdet for tilbudspligtsreglerne, sker der samtidig, ud fra en ordlydsfortolkning, en indskrænkning af bestemmelsens anvendelsesområde. Den nye ordlyd angiver navnlig, at mindst 50 % af ejerandelen til ejendommen skal erhverves, førend tilbudspligten udløses. Der vil her være tale om en indskrænkning sammenlignet med den nugældende LL § 198, stk. 1, 1. pkt. som angiver, at tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages. De nugældende tilbudspligtsregler aktiveres således selvom blot en del af den tilbudspligtige ejendom overdrages, uanset hvor lille denne del af ejendommen er.¹⁸⁰

Det fremgår ikke af bemærkningerne til høringsforslaget, om denne konsekvens har været til sigtet. Konsekvensen er desuden ikke blevet adresseret i de fremkomne høringssvar. Ovenstående vil således blot være en naturlig, om end tilfældig, konsekvens af, at kontrolskifte bliver afgørende for, om tilbudspligten udløses.

10.2.2. Overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse

Den foreslåede bestemmelse i nr. 2, indebærer, at der foreligger et kontrolskifte ved den direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen.

Det fremhæves i bemærkningerne til høringsforslaget, at begrebet ”bestemmende indflydelse” skal forstås i overensstemmelse med §§ 6-7 i selskabsloven.¹⁸¹ Det er således relevant at forstå selskabslovens udlæg af hvordan begrebet ”bestemmende indflydelse” skal tolkes. Ifølge SL § 7, stk. 1, forstås ved bestemmende indflydelse et moderselskabs beføjelse til at styre dattervirksomhedens økonomiske driftsmæssige beslutninger. Det afgørende i relation til, hvornår et kontrolskifte indtræder, vil således være, hvorvidt den eller de pågældende juridiske personer har beføjelse til at træffe de økonomiske og driftsmæssige beslutninger over ejendommen.¹⁸²

I det følgende undersøges, hvordan bestemmelsen må forventes at påvirke den nugældende retstilling i udvalgte tilfælde.

Udvidelse af kredsen af retssubjekter underlagt tilbudspligtsreglerne

Af den nugældende LL § 198, stk. 1, 2. pkt., fremgår at tilbudspligten gælder ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoriteten af stemmer i selskabet. Som tidligere nævnt, fremhæver bestemmelsen udtrykkeligt aktie- og anpartsselskaber, imens øvrige selskabstyper ikke fremgår. Herefter vil reglen i § 198, stk. 1, 2. pkt., som udgangspunkt, ikke kunne udstrækkes til at gælde for andre typer juridiske personer.¹⁸³

I høringsforslaget er aktie- og anpartsselskaber ikke en del af ordlyden, og der lægges i stedet vægt på, om der sker en overdragelse eller overgang af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen. Med ordvalget ”juridiske personer”, frem for aktie- eller anpartsselskaber, synes en ordlydsfortolkning at føre til, at alle former for juridiske

¹⁷⁹ Høringsnotatet s. 7.

¹⁸⁰ Se ovenfor afsnit 5.

¹⁸¹ Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 24.

¹⁸² Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 25.

¹⁸³ Se ovenfor afsnit 5.1.4.4.

personer vil være omfattet af bestemmelsen, herunder også interessentskaber, kommanditselskaber og partnerselskaber. I høringsforslaget fremhæves, at det afgørende moment vil være, om en ny fysisk eller juridisk person udøver bestemmende indflydelse over ejendommen.¹⁸⁴ Konsekvensen af den nye bestemmelse må således antages at være en udvidelse af kredsen af retssubjekter underlagt tilbudspligten.

Selvom den nye ordlyd indikerer en udvidelse af kredsen af retssubjekter underlagt tilbudspligtsreglerne, har Bolig- og Indenrigsministeriet undladt at fremkomme med bemærkninger om, hvilke retssubjekter der fremadrettet bør være opmærksomme på de nye tilbudspligtsregler. Henset til at der længe har hersket tvivl om hvilke retssubjekter, der er underlagt tilbudspligtsreglerne, er det u hensigtsmæssigt, at der ikke tydeligt tages stilling i bemærkningerne til høringsforslaget. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, har således også i sit høringssvar bemærket, at det vil være hensigtsmæssigt, såfremt det udtrykkeligt nævnes i bemærkningerne til bestemmelsen, at kontrolskiftereglerne også gælder for partnerselskaber, interessentskaber eller kommanditselskaber. Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at de umiddelbart er imødekommende over for dette forslag.¹⁸⁵ Det er således ikke utænkeligt, at der fremover vil være højere klarhed omkring hvilke selskaber der er omfattet af reglerne.

Ændringer i den bagvedliggende ejerkreds

Det følger af ordlyden af den foreslåede bestemmelse i § 198, stk. 1, nr. 2, at både “direkte og indirekte overgang eller overdragelse” vil medføre et kontrolskifte hvorved tilbudspligten aktualiseres. I bemærkningerne til høringsforslaget fremhæver Indenrigs- og boligministeriet, at overgangen eller overdragelsen af bestemmende indflydelse over ejendommen kan ske på forskellig vis, og bestemmelsen har til formål at omfatte enhver overgang eller overdragelse af bestemmende indflydelse uanset dens retlige karakter, benævnelse eller den anvendte retlige konstruktion.¹⁸⁶

Ifølge fortolkning af ordlyden samt de til forslaget fremhævede bemærkninger, vil således også ændringer i ejerkredsen af den bagvedliggende virksomhed, der ejer den tilbudspligtige ejendom, aktualisere tilbudspligten. Dette vil f.eks. være tilfældet, såfremt ændringerne tilfældigvis indebærer, at der efterlades én storaktionær og en række uorganiserede småaktionærer, idet den bestemmende indflydelse herefter kan være overgået til den tilbageværende storaktionær. Ændringerne kan således være foretaget uden selskabets ejendomme i tankerne, og uden, at den tilbageværende storaktionær har erhvervet yderligere kapitalandele. Selvom ændringerne i ejerkredsen ikke er foretaget med henblik på et kontrolskifte vedrørende den tilbudspligtige ejendom, aktiveres tilbudspligten ifølge bestemmelsen, og ejendommen skal herefter tilbydes til lejerne. Ændringen vil medføre en udvidelse af tilbudspligtsreglerne, som potentielt kan få uoverskuelige konsekvenser for virksomheder, der ejer tilbudspligtige ejendomme.

Ifølge Indenrigs- og Boligministeriet, vil dispositioner omfattet af udvidelsen reelt kun kunne anvendes som forsøg på omgåelse af tilbudspligtsreglerne, hvorfor de foreslåede regler ikke vil begrænse reelle overdragelser.¹⁸⁷ Dette stemmer dog ikke overens med de reelle konsekvenser ved indførelse af reglerne i den foreslåede form, idet der netop vil ske aktualisering af tilbudspligten i situationer, hvor der tilfældigvis sker et kontrolskifte som følge af ændringer i den bagvedliggende ejerkreds. Det er således afhandlingens opfattelse, at bestemmelsen vil ramme bredere end tilsigtet, såfremt den implementeres i den fremsatte form.

¹⁸⁴ Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 25.

¹⁸⁵ Høringsnotatet s. 3-4.

¹⁸⁶ Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 25.

¹⁸⁷ Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 23.

Overgang ved ejerftale

Det fremhæves i bemærkningerne til høringsforslaget, at ”overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse” også vil omfatte situationer, hvor den bestemmende indflydelse ændrer karakter henholdsvis før og efter overgangen eller overdragelsen. Som eksempel nævnes, at den bestemmende indflydelse fra en majoritetsaktionær kan overgå via en ejerftale.¹⁸⁸

Dette adskiller sig fra den nugældende retsstilling, hvor LL § 198, stk. 1, 2. pkt., angiver at der skal ske en aktie- eller anpartsoverdragelse, der indebærer at erhververen opnår majoriteten af stemmerne i selskabet. Når stemmerne i selskabet skifter hænder, er det let at konstatere for de lejere som herefter har krav på at få ejendommen tilbudt. Oplysninger om stemmerettigheder fremgår navnlig af Det Centrale Virksomhedsregister (CVR), idet der ifølge SL § 58 stilles krav om, at oplysninger om ændringer i ejerforhold offentliggøres.

Selvom den foreslåede ændring umiddelbart synes at forbedre lejernes retsstilling, vil det være svært for lejerne at opfatte at der sker et kontrolskifte, såfremt dette udelukkende kan udledes af en ejerftale. Dette skyldes, at ejerftaler, i modsætning til stemmerettigheder, ikke er offentligt tilgængelige, hvorefter det er usandsynligt, at lejerne vil opdage et kontrolskifte. Det vil herefter være op til de pågældende ejere som indgår ejerftalen, at føre kontrolskiftet frem i lyset for derefter at tilbyde ejendommen til lejerne. Denne retsstilling synes ikke at være hensigtsmæssig, da det bliver særdeles svært at kontrollere, hvornår der foreligger et kontrolskifte, ligesom der kan tænkes situationer, hvor et kontrolskifte først opdages efter lang tid eller slet ikke opdages af lejerne.

Overgang ved konkurs

Som ovennævnt aktualiseres tilbudspligten ved overgang af den bestemmende indflydelse, hvorved bestemmelsen tilsigter at ramme alle situationer hvor den bestemmende indflydelse skifter karakter. Ved konkurs overgår skyldneres rådighed over ejendommen til boet, jf. KL § 29. Det er herefter kurator, kreditorerne og skifteretten, der samlet har kompetencen til at gennemføre konkursbehandlingen, herunder de forretningsmæssige dispositioner forbundet med at realisere skyldnerens aktiver.¹⁸⁹ Ved fortolkning af bestemmelsens nye ordlyd vil således også konkurs medføre aktualisering af tilbudspligten, da den bestemmende indflydelse over ejendommen overgår fra skyldneren til konkursboet.

Dette ændrer på den nugældende retsstilling, hvorefter konkurs ikke bevirker, at tilbudspligten aktualiseres. Ifølge nugældende ret udløses tilbudspligt, når et konkursbo frivilligt overdrager en ejendom, men ikke allerede ved det kontrolskifte, der sker i forbindelse med at den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer der ejer ejendommen, overgår til konkursboet.¹⁹⁰ Den foreslåede bestemmelse må forventes at medføre u hensigtsmæssige konsekvenser for blandt andet konkursboets kreditorer, hvorfor der med fordel kunne indføres en undtagelsesbestemmelse, der eksplicit undtager konkurssituationen fra at udgøre en kontrolskiftesituation der aktiverer tilbudspligten.

10.2.3. Ændringer på 50 % i det reelle ejerskab

Den foreslåede bestemmelse i nr. 3 udvider anvendelsesområdet for tilbudspligten ved at omfatte ændringer på 50 % i det reelle ejerskab. Det bemærkes fra ministeriet, at bestemmelsen indebærer, at der foretages en vurdering af den bagvedliggende ejerkreds i enhver koncern-

¹⁸⁸ Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 25.

¹⁸⁹ Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskov, m.fl.: Konkurs, 3.udg., 2023, s. 121.

¹⁹⁰ Se ovenfor afsnit 5.2.2.

struktur eller tilsvarende, og at en ændring af mindst 50 % af det reelle ejerskab udgør et kontrolskifte. Bestemmelsen forsøger således at ramme de situationer, hvor der sker overdragelser højere oppe i en holdingstruktur.¹⁹¹ Ved *reelle ejere* forstås, ifølge høringsforslaget, den eller de bagvedliggende ejere, som ikke ejes af andre. Det kan således være fysiske personer og/eller selvejende institutioner, fonde og tilsvarende enheder, som ikke har en ejer.¹⁹²

Ultimativt udvider bestemmelsen anvendelsesområdet til at omfatte de modeller (minoritets- og holdingstrukturer), som i dag bliver brugt til at undgå tilbudspligten; idet der i begge disse modeller sker et skifte af mindst 50% af det reelle ejerskab. Måden hvorpå man fra ministeriets side tilsigter at opnå denne effekt, er ved anvendelsen af formuleringen ”*ændring af mindst 50 %*”. Der vil således ikke længere være et krav om overdragelse eller salg af aktier eller anparter, men alene en ændring af ejerskab, uanset at en sådan ændring muligvis sker uden salg for øje. Det fremgår ikke af bestemmelsen, eller af bemærkningerne i forslaget, hvordan vurderingen skal foretages eller hvilke kriterier, der skal lægges vægt på. EjendomDanmark henviste således også i sit høringssvar til, at man fra ministeriets side erstattede den uklare vurdering med mere entydige kriterier for, hvornår bestemmelsen kan gøres gældende.¹⁹³

Flere aktører på ejendomsmarkedet, herunder EjendomDanmark, Gorrissen Federspiel¹⁹⁴, DLA Piper¹⁹⁵ og Bruun & Hjejle¹⁹⁶, har udtalt, at særligt udkastets § 198, stk. 1, nr. 3 forekommer særligt indgribende og vidtgående. Med henblik på at afklare bestemmelsens nærmere omfang, vil der i det følgende foretages en analyse af nogle af bestemmelsens potentielle konsekvenser.

At tilbudspligten vil udløses ved ændringer på 50 % i det reelle ejerskab, forekommer navnlig indgribende og vidtgående i de følgende to scenarier: **1)** ved ejerskifte i større koncerner, der gennem en lang række ejerled, ultimativt ejer udlejningsejendomme i Danmark og **2)** ved selskabsretlige strukturer, hvor der er mange små kapitalejere, f.eks. pensionskasser, ejendomselskaber mv.

Ejerskifte i større koncerner

Ordlyden indebærer, at en ændring af mindst 50 % af det reelle ejerskab udgør et kontrolskifte. Dette kan navnlig få betydning i forbindelse med køb og salg af større udenlandske koncerner, som blandt andet gennem en lang række ejerled, ejer ejendomme i Danmark. Her opstår spørgsmålet, om købet af koncernen udløser tilbudspligt for de ejendomme, som er beliggende i Danmark i henhold til høringsforslagets § 198, stk. 1, nr. 3. Ifølge ordlyden vil købet utvivlsomt udløse tilbudspligt, da der i den forbindelse sker en ændring af mindst 50 % af den reelle ejerkreds. At bestemmelsen omfatter disse tilfælde, må dog i praksis forventes at medføre en række komplikationer.

En koncern udgøres i dansk ret af ét moderselskab sammen med et eller flere datterselskaber, jf. SL §§ 6 og 7. En koncern består således af minimum to virksomheder, henholdsvis et moderselskab og et datterselskab. Koncerner er dog sjældent så simple i praksis. Et datterselskab kan kun have ét direkte moderselskab, jf. SL § 6, stk. 1, 2. pkt. Der findes derfor også større internationale koncerner, herunder f.eks. de såkaldte konglomerater, hvor datterselskaberne har

¹⁹¹ Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 26.

¹⁹² Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 26.

¹⁹³ Høringsnotatet s. 8.

¹⁹⁴ Gorrissen Federspiel: Lejlovgivningens regler om tilbudspligt – høringsforslag taget op til revurdering, 16. november 2022.

¹⁹⁵ DLA Piper: Nyt høringsforslag om tilbudspligt ved kontrolskifte sendt i høring, 6. juni 2022.

¹⁹⁶ EjendomsWatch: Væsentlige ændringer af reglerne om tilbudspligt er undervejs, 30. juni 2022.

sine egne datterselskaber og datterselskabernes datterselskaber har sine egne datterselskaber.¹⁹⁷ Koncernerne vil i sådanne tilfælde bestå af en (stor-) koncern og op til en eller flere subkoncerner. Der vil dog altid i (stor-) koncernen være et ultimativt moderselskab, som ikke har sit eget moderselskab. Det må således være ejerskiftet i dette selskab, som er afgørende for tilbudspligtens udløsning.

I konglomerater ses det ofte, at datterselskaberne er forretningsmæssigt selvstændige i enhver henseende, at datterselskaberne beskæftiger sig med vidt forskellige aktiviteter i forskellige lande, og at det ultimative moderselskab ikke blander sig i den daglige drift.¹⁹⁸ Der kan således i sådanne større koncerner være overordentlig langt, såvel organisatorisk som forretningsmæssigt, fra et datterselskab med en tilbudspligtig ejendom i Danmark til et ultimativt moderselskab beliggende i udlandet. Det må således også formodes, at, sker der et salg af moderselskabet, vil hverken køber eller moderselskabet selv have kendskab til, om der findes tilbudspligtige ejendomme i et datterselskab i Danmark. Lejerne i ejendommen i Danmark har ligeledes ingen mulighed for at kontrollere, hvorvidt tilbudspligten i sådanne tilfælde bliver overholdt. Hvis købet i så fald effektueres uden opfyldelse af tilbudspligtsreglerne, kan der efterfølgende opstå et praktisk vanskeligt efterspil, hvor mange af de oprindelige lejere kan være fraflyttet.¹⁹⁹

Det skal i forlængelse heraf bemærkes, at det ikke kan anses for hensigtsmæssigt med regler, hvor ejerskifte i større koncerner kan udløse tilbudspligt, når skiftet foregår langt oppe i en ejerstruktur, ingen relation har til den faste ejendom og slet ikke foretages med den faste ejendom i tankerne, men alene af forretningsmæssige hensyn.

Sådanne regler vil også kunne medføre væsentlige begrænsninger for en koncerns muligheder for at strukturere sin virksomhed, som de ser bedst passende, det være sig ved køb, fusioner, spaltninger, ombytning af aktier mv. i store koncerner, og det forekommer således vidtgående, at alle selskabsretlige omstruktureringer med høj sandsynlighed vil skulle anses som ”kontrolskifte” i henhold til udkastet.

Mange små kapitalejere

Det kan ligeledes forekomme vanskeligt at vurdere, hvorvidt en ændring i en selskabsretlig struktur, hvor der er mange små kapitalejere (f.eks. pensionselskaber og ejendomsselskaber), har medført en ændring på 50 % af det reelle ejerskab. Indenrigs- og Boligministeriet anførte i høringsnotater, at det i udgangspunktet må være den, som skal opfylde en eventuel tilbudspligt, som må foretage vurderingen af, hvorvidt en sådan indtræder.²⁰⁰ Der findes dog ingen vejledning i høringsforslaget eller dets bemærkninger, til hvordan en sådan vurdering skal foretages. Der findes ligeledes ingen hjælp at hente i den tilsvarende bestemmelse i LL § 19, stk. 4, nr. 3, idet der ikke findes noget retspraksis eller retslitteratur, som har behandlet spørgsmålet.

Pensionselskaber og ejendomsselskaber er de typer af selskaber, hvis værdier er bygget mest op om ejendomme.²⁰¹ Forslaget kan således virke særligt indgribende overfor disse typer af selskaber. For så vidt angår pensionselskaber, er selskaberne ofte bygget organisatorisk sådan op, at der i toppen findes et ultimativt moderselskab, typisk et holdingselskab, som ejer en eller flere datterselskaber, som herefter ejer en eller flere ejendomsselskaber. Holdingselskabet er typisk ejet af en række mindre uorganiserede kapitalejere, herunder fagforbund og arbejdsgiverorganisationer. Der vil således formodentlig ofte ske ændringer i ejerstrukturen i pensionselskaber, men hvorvidt – og hvornår – disse ændringer vil have karakter af en ændring af 50

¹⁹⁷ Andersen, Paul Krüger: Aktie- og anpartsselskabsret, 15. udg., 2021, s. 608.

¹⁹⁸ Andersen, Paul Krüger: Aktie- og anpartsselskabsret, 15. udg., 2021, s. 601 f.

¹⁹⁹ Se generelle problematikker ved manglende overholdelse af tilbudspligten ovenfor afsnit 8.

²⁰⁰ Høringsnotatet s 9.

²⁰¹ Estate Media: Top 100: Her er Danmarks største ejendomsejere i 2021, 15. marts 2022.

% af det reelle ejerskab kan synes umulig at vurdere. Dette gælder navnlig, hvis ændringerne sker over lang tid.

Som det fremgår ovenfor, vil høringsforslagets § 198, stk. 1, nr. 3 potentielt kunne udløse tilbudspligt i forskellige situationer, hvor det ikke med rimelighed kan tænkes at have været til sigtet. Nærværende afhandling har kun opstillet enkelte potentielt uheldige situationer, men det synes ikke utænkeligt, at der kunne opstilles flere.

Den foreslåede bestemmelse synes således at medføre uhensigtsmæssige konsekvenser for en række dispositioner i forhold til både større koncerner og selskaber med mange små kapital-ejere. Det foreslås derfor, at der i bestemmelsen indsættes entydige kriterier, som vil muliggøre anvendelsen af bestemmelsen i praksis. Her tænkes navnlig på, at bestemmelsen angiver hvilke specifikke scenarier, som bestemmelsen tilsigter at ramme, samt at der i bemærkningerne opstilles klare og entydige kriterier for, hvordan vurderingen i forhold til bestemmelsen skal foretages.

10.2.4. Overgang eller overdragelse af det økonomiske afkast

Bestemmelsen har til formål at sikre, at der også indtræder et kontrolskifte, selv om det ikke er selve ejerandelen, der overdrages, men blot når der sker en overgang eller overdragelse af det økonomiske afkast, og at reglerne om tilbudspligtens indtræden således ikke kan omgås ved blot at overdrage en delmængde af de rettigheder, der indgår i den samlede mængde af rettigheder relateret til fast ejendom.²⁰²

Indenrigs- og Boligministeriet har ikke i nærmere omfang beskrevet, hvad der skal forstås ved begreberne ”overgang” eller ”overdragelse”, eller i hvilke tilfælde bestemmelsen kan forekomme praktisk relevant. Bestemmelsens ordlyd såvel som bemærkninger hertil i høringsforslaget er i høj grad inspireret af LL § 19, stk. 4, nr. 4 vedrørende huslejefastsættelse ved gennemgribende forbedrede lejemål.²⁰³ Der foreligger, afhandlingen bekendt, ikke noget retspraksis eller litteratur, som har behandlet, hvordan ”overgang” eller ”overdragelse” skal forstås; heller ikke i relation til LL § 19, stk. 4, nr. 4 om huslejefastsættelse.

Det fremgår ikke af hverken bestemmelsens ordlyd eller motiver, hvorvidt f.eks. pantsætning og konkurs kan være omfattet af bestemmelsen, dvs. i tilfælde hvor, der er sket ”overgang” af retten til mindst 50 % det økonomiske afkast til en eventuel pantthaver eller et konkursbo. Bestemmelsen skaber i den forbindelse, som følge af dens ordlyd, forvirring i følgende tilfælde: **1)** hvor en ejendom tages til brugeligt pant eller bruges som finansieringsmiddel, **2)** når et konkursbo oppebærer driftsoverskud.

Brugeligt pant:

Pant i fast ejendom, herunder udlejningsejendomme, bruges ofte i forbindelse med finansieringen af ejendommen. Det følger her af RPL § 588, stk. 1, at såfremt der indtræder misligholdelse i henhold til et pantebrev i fast ejendom, kan pantthaver overtage brugen af ejendommen med henblik på at få dækning for sit krav gennem indtægterne ved ejendommens drift. En brugspantehaver kan således oppebære den leje, som lejerne i den ibrugtagne ejendom betaler, og der sker således på sin vis her en ”overgang” af retten til mindst 50 % af det økonomiske afkast fra ejendommen. Situationen vil derfor formentlig – modsat nugældende regler²⁰⁴ – udløse tilbudspligt for brugspantehaver, og tvinge denne til at tilbyde ejendommen til lejerne, uanset om

²⁰² Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 26.

²⁰³ Bemærkningerne til § 19 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

²⁰⁴ Se ovenfor afsnit 5.2.2.

dette måtte være i panthavers interesse. Det fremgår navnlig af RPL § 592, stk. 3, at brugspanthaveren indtræder i udlejers rettigheder og forpligtelser efter lejelovgivningen – dermed også tilbudspligten.

Det skal dog bemærkes, at ovenstående hovedsageligt forbliver en teoretisk diskussion, da det sjældent forekommer i praksis, at udlejningsejendomme tages til brugeligt pant, idet panthavere i udlejningsejendomme i stedet vælger at foretage udlæg i ejendommen samtidig med at gøre udlæg i indtægterne af ejendommen og oppebære disse indtil tvangsauktion.²⁰⁵ Kontraktspant i fast ejendom omfatter normalt også lejeindtægter.²⁰⁶ Når lejeindtægter således er omfattet af panteretten, vil de tillige være omfattet af udlægget. Udlæg i lejeindtægter i forbindelse med udlæg i ejendommen rammes derfor heller ikke af forbuddet mod særskilt udlæg i leje efter RPL § 511, stk. 2.²⁰⁷ Panthavere vælger i stedet løsningen med udlæg fremfor brugspant, idet det i praksis er antaget, at udlæg i leje ikke medfører, at udlægshaver overtager udlejers forpligtelser efter lejelovgivningen.²⁰⁸

Det fremhæves endvidere af EjendomDanmark, at brugspant ofte bliver anvendt i forbindelse med den løbende finansiering af udlejningsejendomme – i en sådan form – at der sker en midlertidig overdragelse af retten til det økonomiske afkast uden, at nogen form for overdragelse af ejendommen er involveret.²⁰⁹ Man kan også her argumentere for, at der som følge af en vis ”overgang” eller ”overdragelse”, skal udløses tilbudspligt.

Begge situationer er potentielt uhensigtsmæssige, da de kan gøre hele formålet med brugspant illusorisk.

Såfremt panthavers overtagelse af ejendommen til brugeligt pant medfører tilbudspligt, opstår spørgsmålet om til hvilken pris, lejerne skal tilbydes ejendommen. Ved panthavers overtagelse af ejendommen til brugeligt pant, foreligger der intet tilbud fra tredjemand, som kan anvendes til fastsættelse af prisen i tilbuddet til lejerne, jf. LL § 199, stk. 1. Herefter kan det diskuteres om prisen bør fastsættes på baggrund af syn og skøn, jf. LL § 199, stk. 2. Fuldbyrkelse af pant er imidlertid ikke medtaget i opregningen af tilfælde der aktualiserer kravet om syn og skøn. Som fastslået i afsnit 7.1 er det usandsynligt, at LL § 199, stk. 2, kan anvendes i direkte eller analog form i tilfælde der ikke klart fremgår af bestemmelsen. Det er herefter særdeles uklart, til hvilken pris, lejerne skal tilbydes ejendommen.

Ovenstående situationer blev ligeledes fremhævet som problematiske i EjendomDanmarks høringssvar. EjendomDanmark henviste i den forbindelse til, at man tilpassede lovforslaget, så det tog højde for de nævnte situationer.²¹⁰ Det skal hertil bemærkes, at Indenrigs- og Boligministeriet erklærede sig umiddelbart imødekommende over for EjendomDanmarks forslag.²¹¹ Det må således forventes, at reglen, såfremt den medtages i et fremtidigt lovforslag, vil give plads til, at panthavere fortsat kan tage en ejendom til brugeligt pant uden, at dette udløser tilbudspligten.

²⁰⁵ Paulsen, Jens, m.fl.: Brugeligt pant – frivillig ordning/akkord – rekonstruktion, 1. udg., 2013, s. 137.

²⁰⁶ Iversen, Bent m.fl.: Panteret, 5. udg., 2015, s. 36

²⁰⁷ Gomard, Bernhard: Fogedret, 4. udg., 1997, s. 146 og Kistrup, Michael m.fl.: Fogedsager, 6. udg., 2020, s. 430.

²⁰⁸ Paulsen, Jens, m.fl.: Brugeligt pant – frivillig ordning/akkord – rekonstruktion, 1. udg., 2013, s. 232 og TBB 2012.359 ØL.

²⁰⁹ Høringsnotatet s. 9.

²¹⁰ Høringsnotatet s. 9.

²¹¹ Høringsnotatet s. 9.

Konkurs

Det følger af KL § 32, at konkursmassen omfatter skyldnerens formue på tidspunktet for indleveringen af konkursbegæringen, og hvad der under konkursen tilfalder skyldneren. Heri ligger, at hvis et selskab, med en potentiel tilbudspligtig ejendom, går konkurs, vil ejendommen og de løbende indtægter herfra indgå i konkursmassen og således tilfalde konkursboet, jf. KL §§ 29-31.²¹² Den leje, som konkursboet oppebærer, tilfalder principielt rettighedshaverne i ejendommen, idet boet blot administrerer ejendommen for rettighedshavernes regning og risiko i tiden, indtil ejendommen sælges ved tvangsauktion, jf. KL § 87.

Hverken konkurs af selskabet bag ejendommen eller tvangsauktion af selve ejendommen har tidligere været anset som ”overdragelser”, der skulle udløse tilbudspligt.²¹³

Der vil herefter, som følge af høringsforslagets § 198, stk. 1, nr. 4, udløses tilbudspligt, når konkursboet oppebærer et eventuelt driftsoverskud fra ejendommen og herved opnår 50 % af det økonomiske afkast. Den foreslåede bestemmelse, må antages at medføre særdeles u hensigtsmæssige konsekvenser for konkursboets kreditorer. Som fremhævet ovenfor, ville det være mere hensigtsmæssigt, at indføre en undtagelsesbestemmelse, der eksplicit undtager konkursituationen fra at udgøre en kontrolskiftesituation der aktiverer tilbudspligten.²¹⁴

10.2.5. Overgang eller overdragelse af 50 % af en værdistigning

Den foreslåede bestemmelse i nr. 5, indebærer, at der foreligger et kontrolskifte ved en direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 % af en værdistigning af ejendommen eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen. Begrebet ”værdistigning” skal forstås bredt, idet begrebet vil omfatte enhver værdiforøgelse, der ikke har karakter af et økonomiske afkast omfattet af den foreslåede bestemmelse i nr. 4. Enhver disponering over en værdistigning skal - uanset fremgangsmåden og det juridiske grundlag herfor indgå i beregningen af de 50 %, og er dermed afgørende for, hvorvidt der foreligger kontrolskifte efter denne bestemmelse.²¹⁵

Bestemmelsen synes ikke at have et betydende selvstændigt anvendelsesområde uden for den foreslåede bestemmelse i nr. 4, hvorfor den ikke kommenteres yderligere.

10.2.6. Opsamlingsbestemmelse

Indenrigs- og Boligministeriet har i den foreslåede bestemmelse i nr. 6 indført en opsamlingsbestemmelse, som skal fange de situationer, der ikke direkte kan henføres til nr. 1-5. Den foreslåede bestemmelse i nr. 6, har ifølge ministeriet til formål at omfatte tilfælde af kombineret eller akkumuleret overdragelse af kontrol eller rettigheder, hvor virkningen af en række transaktioner og/eller dispositioner samlet set må anses for at have samme virkning som et enkeltstående kontrolskifte efter bestemmelserne i de foreslåede bestemmelser i nr. 1-5.²¹⁶

Ministeriet anfører endvidere, at der vil være tale om en konkret og samlet vurdering af alle transaktioner og dispositioner, selvom disse ikke nødvendigvis udgør integrerede elementer af en samlet transaktion eller disposition, og at disse transaktioner og dispositioner kan finde sted over en længere periode. Kontrolskiftet efter den akkumulerede vurdering i henhold til den

²¹² Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskow, m.fl.: Konkurs, 3. udg., 2023, s. 216 f.

²¹³ Se ovenfor afsnit 5.2.2.

²¹⁴ Se argumentationen herfor afsnit 10.2.2.

²¹⁵ Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 27.

²¹⁶ Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 27 f.

foreslåede bestemmelse i nr. 6, indtræder således ved den seneste disposition eller transaktion, der efter bestemmelsen udløser et kontrolskifte efter den samlede vurdering.²¹⁷

Det skal særligt fremhæves, at transaktionerne og dispositionerne kan finde sted over en længere periode, og at kontrolskifte indtræder ved den seneste disposition. Det er uklart, hvad dette præcist dækker over. Bestemmelsen indbyder således i det store hele til usikkerhed, og motiverne hertil er formuleret på en måde, hvor praktisk talt alle typer af transaktioner og dispositioner kan falde ind under. Dette kan givetvis skabe en retstilling, hvor det er svært for alle ejendomsmarkedets parter at gennemskue, i hvilke tilfælde tilbudspligten indtræder. Det må anses for uhensigtsmæssigt med regler, hvor det kan være umuligt at forudsige sin retstilling, før en given transaktion eller disposition foretages.

10.3. Undtagelsesbestemmelsen i LL § 198, stk. 2

Som tidligere fremhævet, indeholder forslaget ikke en ændring af de nuværende fem undtagelser i LL § 198, stk. 2. Undtagelserne indebærer, at der f.eks. ikke vil udløses tilbudspligt hvis erhververen er en hidtidig medejer, jf. LL § 198, stk. 2, nr. 3, eller hvis erhvervelsen sker ved arv, jf. LL § 198, stk. 2, nr. 4. De fem undtagelser er lavet med udgangspunkt i den nugældende LL § 198, stk. 1, der fokuserer på ”overdragelse” som det afgørende moment for tilbudspligtens udløsning. Undtagelserne er således udarbejdet ud fra den forudsætning, at tilbudspligten i LL § 198, stk. 1 udløses ved overdragelse.

Høringsforslagets reviderede LL § 198, stk. 1, fokuserer i stedet på ”kontrolskifte” som det afgørende moment i forhold til tilbudspligtens udløsning. De nuværende undtagelser i LL § 198, stk. 2 har aldrig haft til sigte at gøre undtagelser fra et kontrolskiftebegreb. Der er således ikke i høringsforslaget hentet inspiration fra LL § 19, stk. 5, der indeholder skræddersyede undtagelser til kontrolskifte-situationerne. Der vil derfor utvivlsomt være situationer, som i modsætning til tidligere, fremadrettet vil udløse tilbudspligt.

Dette vil navnlig være situationer, hvor en overdragelse af ejendommen er sket uden salg for øje. Mest illustrerende kan nævnes koncerninterne overdragelser. Ved begrebet ”koncerninterne overdragelser” forstås en overgang eller overdragelse mellem koncernforbundne selskaber, f.eks. ved en overdragelse fra en dattervirksomhed til et moderselskab.²¹⁸

Det fremgår af LL § 19, stk. 5, nr. 3, at koncerninterne overdragelser ikke er omfattet af kontrolskiftebegrebet i LL § 19, stk. 4. Da en sådan bestemmelse, eller lignende bestemmelse, ikke er medtaget i den foreslåede § 198 vil koncerninterne overdragelser ofte udløse tilbudspligten. Dette til trods for, at det fremgår eksplicit af bemærkningerne til LL § 19, stk. 5, nr. 3, at koncerninterne overdragelser af fast ejendom og udlejningsejendomme er sædvanlige i forbindelse med forskellige former for restruktureringer, omorganiseringer, forberedelse af frasalg af koncernselskaber mv.²¹⁹ Det konkluderes derfor i bemærkningerne, at formålet med LL § 19 vedrørende gennemgribende forbedrede lejemål ikke er, at begrænse koncerners mulighed for at foretage omstruktureringer eller en hensigtsmæssig placering af aktiver i bestemte koncernselskaber.²²⁰ Der er intet, der indikerer, at disse hensyn ikke skulle gøre sig gældende i forhold til tilbudspligtsreglerne.²²¹

²¹⁷ Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 28.

²¹⁸ Bemærkningerne til LL § 19 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

²¹⁹ Bemærkningerne til LL § 19 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

²²⁰ Bemærkningerne til LL § 19 i LFF 2021-10-13 nr. 47.

²²¹ Gorrissen Federspiel: Lejelovgivningens regler om tilbudspligt – høringsforslag taget op til revurdering, 16. november 2022 og EjendomsWatch: Væsentlige ændringer af reglerne om tilbudspligt er undervejs, 30. juni 2022.

Den manglende strømlining af undtagelserne vil således få den uheldige betydning, at koncerninterne omstruktureringer, herunder omstrukturering af ejendomsporteføljer, ofte vil aktivere tilbudspligten i henhold til høringsforslaget.

10.4. Administrative og økonomiske konsekvenser

Indenrigs- og boligministeriet anfører i bemærkningerne til høringsforslaget, at det hverken forventes at have betydelige administrative eller økonomiske konsekvenser for lejere eller ejendomssejere. Som begrundelse hertil anføres det fra ministeriets side, at aktiveringen af tilbudspligten ved kontrolskifte forventes kun i enkelte tilfælde at bremse ejendoms handler, som har karakter af omgåelse af tilbudspligten.²²² Som det fremgår af bemærkningerne ovenfor, er det uden videre klart, at aktiveringen af tilbudspligten ved kontrolskifte, vil gå videre og få et større anvendelsesområde, end det må formodes at være tiltænkt. I det lys, vil det således søges undersøgt i det følgende, om forslaget reelt vil få administrative og økonomiske konsekvenser for henholdsvis lejerne og ejerne.

Indledningsvist skal det bemærkes, at en tilbudspligtsproces i sig selv kan indebære en administrativ byrde samt være omkostningstung for ejendomssejerne. Ejerne skal bruge tid og ressourcer på en tilbudspligtsproces med lejerne i op til 10 uger, uden sikkerhed for, at lejerne vil overtage ejendommen. I denne periode afholder ejendomssejerne endvidere omkostninger til udarbejdelse af diverse dokumenter, herunder indsamling og gennemgang af alle oplysninger, som skal gives til lejerne, samt eventuelle omkostninger til syn og skøn. Det står herefter klart, at en regelændring, der udvider tilbudspligtens anvendelsesområde, vil bevirke, at ejendomssejere, i højere grad end før, vil blive udsat for ovennævnte administrative og økonomiske konsekvenser.

Som det tidligere er fremhævet, vil det foreslåede regelsæt føre til, at rækken af dispositioner, der udløser tilbudspligten, udvides. Endvidere indeholder regelsættet en række uklare regler, hvorfor det kan blive vanskeligt for parterne at forudse deres retstilling. Sådanne uklarheder giver et større incitament for ejendomssejere til at mindske deres risici ved eventuelle tilbudspligtsudløsende dispositioner. Dette kan medføre øgede omkostninger til rådgivningsbistand samt interne undersøgelser og vurderinger. Disse omkostninger kan muligvis synes skjulte, men uklare regler vil i sig selv kræve en mere omfattende indsats og kontrol for ejendomssejerne; og dette til en formodet bekostelig pris.

Uklare regler som de foreslåede kan også forventes at have en indflydelse på ejendoms markedet, herunder ejendomsværdierne. Det følger af LL §§ 199, stk. 1, 1. pkt. og 199 stk. 2, 2. pkt., at ejendommen skal tilbydes til lejerne til samme købesum, som ejeren kan opnå ved salg til anden side, eller på vilkår, der svarer til ejendommens værdi i handel og vandel.²²³ Værdiansættelsen af udlejningsejendommen vil derfor afspejle markedsværdien for ejendommen, uagtet om denne følger af tredjemands tilbud eller en af retten udpeget skønsmænd efter reglerne i RPL § 343.

I praksis anvendes hovedsageligt Discounted Cash Flow modellen (DCF-modellen) til værdiansættelse af udlejningsejendomme.²²⁴ Udlejningsejendommens værdi fastsættes ved denne

²²² Bemærkningerne til Høringsforslaget, s. 16.

²²³ Se nærmere ovenfor afsnit 7.

²²⁴ Ejendomsforeningen Danmark: Værdiansættelse af fast ejendom - en introduktion til DCF-modellen, 2008, s. 5 og Ejendomsforeningen Danmark og RICS Nordic: Værdiansættelse af investeringsejendomme – anbefalinger til DCF-modellen, 2010.

model på baggrund af betalingsstrømmene fra et 10-årsbudget samt ejendommens terminalværdi (ejendommens værdi ved udløbet af budgetperioden).²²⁵ Der udregnes således driftsresultat og forventet driftsresultat for ejendommen, som skal være udtryk for alle fremtidige pengestrømme, hvori der tages højde for fremtidig vedligeholdelse, skatteforhold, moderniseringer mv.²²⁶

DCF-modellen forudsætter, at værdien af betalingsstrømmene såvel som terminalværdien skal tilbagediskonteres til nutidsværdien med en diskonteringsrente, som i praksis kaldes forrentningskrav eller afkastkrav.²²⁷ Diskonteringsrenten skal afspejle investorernes nominelle forrentningskrav.²²⁸ Forrentningskravet skal afspejle investorernes risiko i forbindelse med køb af ejendommen.²²⁹ Hvis risikoen for en investering i en udlejningsejendom således er høj, vil forrentningskravet alt andet lige være højere, og eventuelle investorer vil kræve en lavere pris for ejendommen. Politiske indgreb, herunder lovforslag og lovændringer, er anset som værende af væsentlig betydning for ejendomsmarkedet og er herved en betydelig risikofaktor, når forrentningskravet skal beregnes.²³⁰ Et sæt regler med tilbudspligt ved kontrolskifte, i den form det er foreslået, vil skabe en betydelig uklarhed i retstillingen for investorer i udlejningsejendomme, som ikke kan vide sig sikre på, om f.eks. koncerninterne omstruktureringer vil udløse tilbudspligt. Denne risiko vil alt andet lige skulle medregnes under forrentningskravet ved værdiansættelse af udlejningsejendomme, hvilket bevirker en lavere markedsværdi.

Med de foreslåede regler, vil det i højere grad blive sværere for lejerne at gennemskue, hvornår tilbudspligten indtræder. Dette vil særligt gøre sig gældende i de tilfælde, hvor et kontrolskifte skal udledes af fortrolige dokumenter.²³¹ De uklart udformede regler medfører derfor ikke kun potentielt øgede administrative og økonomiske omkostninger for ejerne, men tillige for lejerne, som pålægges en langt mere omfattende, tidskrævende, og omkostningstung opgave end hidtil.

Det må således konkluderes, at Indenrigs- og Boligministeriet ikke i tilstrækkelig grad har undersøgt de administrative og økonomiske konsekvenser ved høringsforslaget. Det er forfatterens vurdering, at der forud for fremsættelsen af et nyt lovforslag, bør foretages en mere tilbundsående analyse af disse konsekvenser.

11. Ekspropriations- og proportionalitetsbetragtninger

I forbindelse med sit høringssvar, har EjendomDanmark fremhævet, at lovforslagets forhold til grundlovens § 73 om ejendomsrettens ukrænkelighed bør undersøges nærmere, da reglerne vil medføre et indgreb i den private ejendomsret.²³² Indenrigs- og Boligministeriet bemærker hertil, at der ikke efter ministeriets vurdering er tale om en ekspropriation i henhold til grundlovens

²²⁵ Ejendomsforeningen Danmark: Værdiansættelse af fast ejendom - en introduktion til DCF-modellen, 2008, s. 6.

²²⁶ og Ejendomsforeningen Danmark og RICS Nordic: Værdiansættelse af investeringsejendomme – anbefalinger til DCF-modellen, 2010, s. 22 ff.

²²⁷ Ejendomsforeningen Danmark: Værdiansættelse af fast ejendom - en introduktion til DCF-modellen, 2008, s. 7 ff.

²²⁸ Ejendomsforeningen Danmark: Værdiansættelse af fast ejendom - en introduktion til DCF-modellen, 2008, s. 24.

²²⁹ Ejendomsforeningen Danmark: Værdiansættelse af investeringsejendomme – definition af forretningskrav, 2013, s. 10.

²³⁰ Ejendomsforeningen Danmark: Værdiansættelse af investeringsejendomme – definition af forretningskrav, 2013, s. 12.

²³¹ Se ovenfor afsnit 10.2.2.

²³² Høringsnotatet s. 6

§ 73, men at ministeriet er imødekomende overfor EjendomDanmarks synspunkt om yderligere undersøgelse heraf.²³³

Domstolene har i flere afgørelser bemærket, at tilbudspligtsreglerne udgør et væsentligt indgreb i ejendomsretten. Således må en udvidelse af anvendelsesområde for tilbudspligten, som foreslået i høringsforslaget, antages at intensivere indgrebet i ejendomsretten yderligere. Det er derfor, og på baggrund af EjendomDanmarks bemærkning, samt det i afsnit 10 konkluderede vedrørende høringsforslagets meget indgribende karakter, fundet nødvendigt at fremkomme med bemærkninger til de foreslåede reglers forenelighed med ekspropriationsretten.

Grundlovens § 73, stk. 1 er udformet således:

“Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.”

På baggrund af bestemmelsens ordlyd, er det klart at ejendomsretten nyder en særlig beskyttelse over for indgreb. Ordet “ukrænkelig” kan imidlertid give ejerne en fejlagtig opfattelse af deres retsstilling, idet ordlyden ikke skal tages efter pålydende. I realiteten er ejendomsretten ikke ukrænkelig. I den juridiske teori er det således også ofte anført, at bestemmelsen om ejendomsrettens ukrænkelighed er en programerklæring, hvoraf der ikke kan udledes konkrete retsvirkninger.²³⁴

Formålet med reglen om ejendomsrettens ukrænkelighed er ikke, at ejendomsrettigheder skal have en tilværelse, der er uafhængig af lovgivningsmagten og andre statsmyndigheder, således at ethvert indgreb i disse rettigheder er udelukket.²³⁵

Der findes således også mange regler, der regulerer anvendelsen af fast ejendom, herunder tilbudspligtsreglerne, hvilket vil kunne opleves som et indgreb i ejernes frie råden. Spørgsmålet er dog i disse tilfælde, hvornår der reelt foreligger ekspropriation. Dette er et vanskeligt spørgsmål at besvare, og grænsen kan ikke trækkes skarpt. Afgørelsen af, om der foreligger ekspropriation eller blot en almindelig regulering, afhænger af fire kriterier: 1) om indgrebet er konkret, 2) hvilke samfundsmæssige hensyn der varetages, 3) om der sker overførsel af ejendomsret og 4) indgrebets intensitet.²³⁶

Som nævnt i afhandlingens afgrænsningsafsnit, foretages der ikke en dybdegående analyse af, hvorvidt de foreslåede ændringer af tilbudspligtsreglerne vil udgøre ekspropriation. Det skal dog bemærkes, at høringsforslaget er udtryk for fremtidig regulering af tilbudspligten, hvorved der ikke gribes ind i den hidtidige lovlige brug af ejendommen. Sådanne fremtidige rådighedsindskrænkninger vil sjældent udgøre ekspropriation,²³⁷ og det er således ikke forventeligt, at en dyberegående undersøgelse af regelændringen i ekspropriationssammenhæng, vil resultere i, at reglerne karakteriseres som ekspropriative.

Selv om reglerne ikke udgør et indgreb af ekspropriativ karakter, forekommer reglerne vidtgående. Michael Hansen Jensen anfører således også, at *”[i] forhold til ejendomsindgreb, der ikke har ekspropriativ karakter, kan der –i lyset af de retsbeskyttelseshensyn og i det hele taget*

²³³ Høringsnotatet s. 6.

²³⁴ Mølbeck, Hanne, m.fl.: Ekspropriation i praksis, 2. udg., 2019, s. 21-22.

²³⁵ Mølbeck, Hanne, m.fl.: Ekspropriation i praksis, 2. udg., 2019, s. 22.

²³⁶ Munk-Hansen, Carsten: Fast Ejendom III, 2. udg., 2018, s. 104.

²³⁷ Pagh, Peter, m.fl.: Fast ejendom – Regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 310.

den ideologi, der ligger bag grundlovens § 73 – være anledning til at overveje sådanne (proportionalitets) betragtninger”.²³⁸ (Egen indsættelse). Sådanne indgreb kan, ifølge Michael Hansen Jensen, endog være mere byrdefulde for borgerne end reel ekspropriation, da der ikke her ydes erstatning.²³⁹ Der må endvidere, i dansk forfatningsret, antages at gælde et almindeligt forfatningsretligt proportionalitetsprincip, som skal sikre, at borgere ikke bebyrdes med foranstaltninger, der er unødvendige og uforholdsmæssige i forhold til de mål, som forfølges.²⁴⁰

I lyset af ovenstående betragtninger forekommer det klart, at der forinden et høringsforslag om en udvidelse af tilbudspligtens anvendelsesområde kan vedtages, må foretages en omfattende undersøgelse af indgrebets karakter målt over for indgrebets formål. Hvorvidt en udvidelse af anvendelsesområdet for tilbudspligten, som i den form, den fremgår af høringsforslaget, reelt set er proportionelt, set i lyset af behovet for reglerne i samfundet, søges så vidt muligt undersøgt i det følgende.

11.1. Formålet med indførelse af tilbudspligten:

De politiske overvejelser og det reelle formål bag indførelsen af tilbudspligten i 1975 var noget uklare, da boligudvalget ikke nåede at afgive betænkning på grund af et forestående folketingsvalg.²⁴¹ Det eneste der blev anført i forarbejderne til loven var, at ”I ejendomme med beboerrepræsentation kan flertallet af lejerne kræve, at ejendommen i tilfælde af salg tilbydes dem til overtagelse på andelsbasis”.²⁴² Tilbudspligten blev første gang ændret og udvidet ved lov nr. 237 af 8. juni 1979, og af betænkningen hertil fremstod hensigten med tilbudspligt mere klar: ”som led i bestræbelserne på at fremme udlejningsejendommens overtagelse af lejerne på andelsbasis foreslås tilbudspligten udvidet til at gælde rene beboelsesejendomme med mere end 6 lejligheder og alle andre ejendomme med mere end 13 beboelseslejligheder”.²⁴³ Ønsket var således at fremme andelsboligformen.

Det er ligeledes ved senere betænkninger blevet bekræftet, at der bag ordningen ligger et politisk ønske om at fremme andelsboligformen fremfor udlejningsejendomme.²⁴⁴ Som argumenter herfor er det blevet anført, at andelsboliger udgør en høj grad af beboerdemokrati og beboerindflydelse, at vedligeholdelsestilstanden generelt er bedre (derfor brug for mindre offentlige midler til byfornyelse), og at der kun i begrænset omfang, uden for tilfælde om tilbudspligt, vil blive etableret nye andelsboliger.²⁴⁵

Vi må således have det overordnede formål med indførelsen af tilbudspligten for øje, når vi kigger på proportionaliteten af det indgreb, som høringsforslaget forsøger at implementere.

11.2. Er der behov i samfundet for regler om tilbudspligt i dag?

I lyset af ovenstående formål med indførelsen af tilbudspligten, må det anses for nødvendigt, at der foretages en undersøgelse af, om behovet for at fremme andelsboliger har samme vægt i dag som i 1975. Det vil i givet fald indebære, at der foretages undersøgelser af 1) i hvilket omfang tilbudspligtsreglerne reelt bliver udnyttet i praksis, og hvorfor reglerne eventuelt ikke bliver udnyttet, 2) de økonomiske og administrative konsekvenser ved reglernes eksistens og endeligt 3) om formålet med at fremme andelsboliger reelt står i vejen for et sundt og attraktivt

²³⁸ U 2000B.435, Jensen, Michael Hansen: Ekspropriation og proportionalitet, s. 441.

²³⁹ U 2000B.435 af Michael Hansen Jensen, s. 441 smh. U.1973B.318 af Spleth.

²⁴⁰ U.1994B.335 af Michael Hansen Jensen, s. 336 ff.

²⁴¹ Betænkning nr. 1331/1997, s. 306.

²⁴² FT 1974-1975 (2. samling) Tillæg A, Bind I, sp. 162.

²⁴³ FT 1978-1979, Tillæg B, sp. 1044.

²⁴⁴ Betænkning nr. 1331/1997, s. 306.

²⁴⁵ Betænkning nr. 1331/1997, s. 307 ff.

boligmarked, idet f.eks. private boligudlejningsejendomme er med til at tiltrække investeringer til Danmark.

På baggrund af afhandlingens omfang, har en sådan undersøgelse ikke været mulig at foretage. Det er dog forfatterens erfaring, at tilbudspligten sjældent udnyttes af lejerne. Dette bekræftes i et vist omfang af den boligpolitiske aftale indgået 15. maj 2023, hvoraf det fremgår, at udlejere i dag bruger store ressourcer på at gennemføre en tilbudspligt, men at det sjældent resulterer i nye andelsboligforeninger.²⁴⁶ Dette kan ligeledes illustreres ved, at der f.eks. i tiden fra 1. januar 2003 til 1. januar 2013 blev etableret 6.273 nye andelsboligforeninger, mens der i tiden fra d. 1. januar 2013 til d. 1. januar 2023 kun blev etableret 702 nye andelsboligforeninger.²⁴⁷

I forhold til om der reelt er et behov for regler om tilbudspligt i Danmark, kan det ligeledes være relevant at seke til vores nabolande. Ved revidering af dansk ret inddrages fremmed ret ofte, og der skeles i høj grad til vores nordiske retsfamilie (Danmark, Norge, Sverige, Island og Finland), hvor det nordiske lovsamarbejde på en række områder har skabt en ensartet ret.²⁴⁸ Ingen af de øvrige nordiske landes lejelovgivninger indeholder bestemmelser om tilbudspligt.²⁴⁹ I den nordiske lejelov (husleieloven) fremgår det af § 8-6, at "[V]ed eierskifte kan utleieren overføre til erververen rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen." Der er således ingen begrænsninger i adgangen til at overdrage udlejningsejendomme i Norge. At den danske lejelovgivning adskiller sig fra øvrig nordisk lovgivning, er ikke nødvendigvis et problem, men det viser, at regler om tilbudspligt ikke er fundet nødvendige i lignende retssamfund, hvorfor der kan stilles spørgsmålstegn ved behovet i det danske samfund.²⁵⁰

11.3. Udfordrer høringsforslaget Højesterets praksis?

I forbindelse med en vurdering af høringsforslagets proportionalitet, er det interessant at undersøge, hvorvidt Indenrigs- og Boligministeriets begrundelse for høringsforslaget stemmer overens med deres politiske mandat samt Højesterets praksis.

Indenrigs- og Boligministeriet mandat til at ændre tilbudspligtsreglerne stammer fra en politisk aftale²⁵¹, hvoraf det fremgik, at tilbudspligtsreglerne skulle ændres, "så det ikke er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt ved at placere ejendommen i et selskab".

Ministeriet fremhæver således som begrundelse for høringsforslaget, at der i retspraksis er konstateret flere tilfælde, hvor det er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt. Ministeriet fremhæver særligt to tilfælde i praksis, 1) at selskaber kan overdrage til flere erhververe på en sådan måde, hvor ingen af erhververne hver for sig opnår majoritet af stemmer i selskabet, eller 2) at overdragelsen af et holdingselskab, som ejer et selskab, som ejer ejendomme omfattet af reglerne, kan overdrages uden at tilbudspligten aktiveres. Det kan udledes heraf, at ministeriet henviser til henholdsvis U 1993.868 H, U 2004.2221 Ø og U 2020.2342 H, som alle er behandlet ovenfor i afsnit 5.1.4.1-5.1.4.5. Det må herefter undersøges, om resultaterne i afgørelserne reelt lægger op til en ændring af reglerne ud fra omgængelsesbetragtninger.

I U 2004.2221 Ø og U 2020.2342 H blev der fra rettens side ikke konstateret omgåelse af reglerne ved overdragelse til flere erhververe på en sådan måde, hvor ingen af erhververne hver for sig opnåede majoriteten af stemmerne i selskabet. I 2020.2342 H vurderede Østre Landsret og Højesteret konkret, at "der er heller intet grundlag for, at den valgte selskabskonstruktion

²⁴⁶ Social, - Bolig- og Ældreministeriet: Aftale om bygge- og boligpolitiske indsatser, 15. maj 2023.

²⁴⁷ Dataudtræk hentet fra datacvr.virk.dk.

²⁴⁸ Evald, Jens: Juridisk teori, metode og videnskab. 2. udg., 2020, ss. 185 og 193.

²⁴⁹ ET 2017.6 af Kim Frost, pkt. 2.2.

²⁵⁰ ET 2017.6 af Kim Frost, pkt. 2.2.

²⁵¹ Transport- og Boligministeriet: "Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger", s. 8.

skulle udløse tilbudspligt ud fra en antagelse om, at denne kan have været valgt med henblik på at undgå, at der på et senere tidspunkt vil indtræde tilbudspligt i tilfælde af eventuelle fremtidige salg.” Der må således foreligge en indikation for, at der i sagerne ikke var tale om målrettet omgåelse (som ellers fremstillet af ministeriet), men om reelle ejendomshandler, hvor intet odiøst var blevet foretaget.

I U 1993.868 H blev der fra rettens side heller ikke konstateret omgåelse af reglerne ved overdragelse af aktiemajoriteten i et moderselskab, hvis datterselskab ejer fast ejendom, der i øvrigt var omfattet af tilbudspligten. Det blev i stedet slået fast, at bestemmelsen i lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. ikke er anvendelig i tilfælde, hvor der ikke er sket overdragelse af aktier eller anparter i det selskab, der ejer ejendommen, men alene af aktier og anparter i dette selskabs moderselskab.²⁵² Der forelå således igen en formodning for, at der ikke var tale om omgåelse, men i stedet en reel selskabsomstrukturering, som efter lovens ordlyd og motiver ikke var tilstregtet at skulle være omfattet af reglerne om tilbudspligt.

I det lys må det således konkluderes, at den politiske aftale skal læses som et mandat udelukkende til at sikre mod omgåelse af tilbudspligten. Hvis Indenrigs- og Boligministeriet ønsker at udvide tilbudspligten til at omfatte en lang række handler og selskabskonstruktioner, som ikke tidligere har været en del af reglerne, mens de udfordrer en eksisterende Højesterets praksis, må man som minimum forvente en grundig undersøgelse af behovet herfor.

EjendomDanmark vurderede på samme linje i sit hørings svar, at ministeriet tolker sit mandat til ændring af tilbudspligten yderst ekspansivt, hvilket er kritisabelt, når der er tale om et indgreb i ejendomsretten. Den politiske aftale bag høringsforslaget taler alene om et indgreb, der skal sikre mod omgåelse af de eksisterende regler om tilbudspligt - ikke om en gennemgribende ændring af ordningen og udfordring af Højesterets praksis, sådan som ministeriet foreslår.²⁵³ Nærværende afhandling ser sig enig i EjendomDanmarks udlægning, og henviser til, at ministeriet iværksætter en omfattende undersøgelse og analyse af tilbudspligtsreglerne, deres anvendelse, deres udnyttelse og deres behov i samfundet, forinden et potentielt nyt lovforslag fremsættes.

12. Ny boligpolitisk aftale af 15. maj 2023 om stramning af tilbudspligtsreglerne

Den 15. maj 2023 indgik Regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Danmarksdemokraterne, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti og Alternativet en boligpolitisk aftale, som indeholdt tiltag om en stramning af reglerne for, hvornår lejelovgivningens tilbudspligt udløses. Det fremgår af aftalen, at der skal gennemføres en ændring af lejeloven, som sikrer, at tilbudspligten udløses, når der afstås en majoritet af stemmer i selskabet, selv om ingen af de enkelte erhververe opnår majoritet af stemmer i selskabet. Det fremgår desuden, at der, i dialog med ejendomsmarkedets parter, skal foretages en analyse af, hvordan en mindre bureaukratisk, omkostningstung og smidig tilbudspligt kan tilsikres.²⁵⁴

Aftalen henviser alene til, at der skal foretages en ændring af reglerne, således, at de minoritetsstrukturer, der blev anvendt og ikke udløste tilbudspligt i U 2004.2221 Ø og U 2020.2342

²⁵² U 1993.868H, som begrundede dette med henvisning til FT 1985-86, Tillæg A, sp. 4676 og Forhandlingerne, sp. 7359.

²⁵³ Høringsnotatet s. 7.

²⁵⁴ Social-, Bolig- og Ældreministeriet: Aftale om bygge- og boligpolitiske indsatser, 15. maj 2023.

H, fremover skal udløse tilbudspligt. Dette tyder således på, at der ikke skal foretages en ændring af reglerne, som skal imødekomme de holdingstrukturer, der blev anvendt og ikke udløste tilbudspligt i U 1993.868 H.

Det lader dog ikke til, at politikerne har anset det for nødvendigt at begrænse muligheden for at foretage aktie- og anpartsoverdragelser højere oppe i en ejerstruktur. På baggrund af dette, sammenholdt med aftalens henvisning til, at der i fremtiden skal være en mindre bureaukratisk, omkostningstung og smidig tilbudspligt, må det derfor også formodes, at et fremtidigt lovforslag ikke vil indeholde et kontrolskiftebegreb.

Såfremt politikerne reelt blot ønsker at begrænse de i praksis anvendte minoritetsstrukturer, anser nærværende afhandling det for mest hensigtsmæssigt og proportionelt, hvis kun ordlyden af LL § 198, stk. 1, 2. pkt. ændres, så der i stedet for at lægge vægt på, at en erhverver skal opnå majoriteten af stemmerne i selskabet, lægges vægt på, at ejerskabet over ejendomme reelt skifter hænder. Forfatterne vurderer endvidere, at det i den forbindelse vil være hensigtsmæssigt og tilmed nødvendigt, at lovforslaget tillige tager stilling til de uklarheder regelsættet frembyder og som er eksemplificeret i denne afhandling. Dette kunne f.eks. være en direkte stillingtagen til, hvorvidt partnerselskaber er omfattet af LL § 198, stk. 1, 2. pkt., samt uklarheden vedrørende fastsættelsen af markedsprisen for ejendommen ved overdragelse af aktier og anparter i selskaber, som ikke ejer andre aktiver end den tilbudspligtige ejendom, jf. LL 199, stk. 3, 2. pkt.

13. Konklusion

Nærværende afhandling er opdelt i to dele, hvorved formålet med første del har været at undersøge og analysere de nuværende tilbudspligtsregler for at klarlægge den på området gældende retstilstand, samt undersøge hvilke usikkerheder den eksisterende lovgivning bærer præg af. Afhandlingens anden del har haft til formål at undersøge, hvilke retlige og faktiske konsekvenser der vil være forbundet med implementering af Indenrigs- og Boligministeriets høringsforslag af 27. juni 2022 vedrørende tilbudspligt ved kontrolskifte.

Gennemgående for afhandlingens første del, er at tilbudspligtsreglerne er forbundet med en vis uklarhed, herunder både i forhold til reglernes anvendelse og udstrækning.

I forbindelse med undersøgelsen af gældende ret tager afhandlingen stilling til hvilke ejendomme, der er omfattet af tilbudspligtsreglerne i lejeloven. Det skal i den forbindelse fremhæves, at der ved afgrænsningen af ejendomsbegrebet i relation til tilbudspligtsreglerne, fokuseres på hver selvstændigt matrikulerede ejendom for sig, idet dansk rets almindelige ejendomsbegreb finder anvendelse, jf. forudsætningsvis LL § 8. Efter at have afgjort hvorledes den fast ejendom afgrænses, er det undersøgt, hvornår en ejendom må anses for at være tilbudspligtig. Det kan her konkluderes, at der skal være tale om enten rene beboelsesejendomme eller blandede ejendomme, idet rene erhvervsnejendomme ikke er underlagt tilbudspligten. Såfremt der er blandede lejemål i ejendommen, må ejendommen som udgangspunkt være en blandet ejendom. Der bemærkes dog, at den aktuelle anvendelse – og ikke de kontraktmæssige forhold – er afgørende for om ejendommen er en ren beboelsesejendom.

Der er desuden foretaget en undersøgelse af reglerne om udstykning og ejerlejlighedsopdeling med henblik på at afgøre, om sådanne dispositioner kan anvendes til at undgå tilbudspligten. Det konkluderes, at tilbudspligten lovligt kan undgås ved ejerlejlighedsopdeling, hvorimod det som udgangspunkt ikke er muligt at undgå tilbudspligten ved at foretage udstykning. Udstrækningen af tilbudspligten ved udstykning er dog en besværlig størrelse, og det antages således, at tilbudspligten bortfalder ved salg af en udstykket ejendom i de tilfælde, hvor tilbudspligten er gennemført, uden at lejerne har accepteret tilbuddet.

Afhandlingen har tillige undersøgt, om udlejer, ved brug af selskabsretlige strukturer, kan bringe i øvrigt tilbudspligtige ejendomme ud af tilbudspligten. Det konkluderes, at LL § 198, stk. 1, 2. pkt. skal fortolkes indskrænkende, hvilket gør det muligt for udlejere at undgå tilbudspligten ved brug af minoritets- eller holdingsstrukturer. Det bemærkes dog, at tilbudspligten muligvis vil kunne bringes i spil ud fra omgængelsesbetragtninger. Det er imidlertid behæftet med en del usikkerhed, hvornår disse omgængelsesbetragtninger kan bringes i spil.

Det konkluderes endvidere, at LL § 198, stk. 1, 2. pkt. hverken finder anvendelse på interessentskaber eller kommanditselskaber, hvorfor sådanne juridiske personers overdragelse af kapitalandele i ejendomsselskaber ikke udløser tilbudspligten. Bestemmelsen antages dog at finde anvendelse på partnerselskaber, idet disse sidestilles med aktieselskaber. Det er yderligere undersøgt, om alle tilbudspligtsregler skal underlægges en indskrænkende fortolkning. Det konkluderes her, at domstolens principielle udtalelse i U 1993.868 H næppe medfører, at alle tilbudspligtsregler skal underlægges en indskrænkende fortolkning. Herefter vil tilbudspligten således f.eks. også udløses ved virksomhedsomdannelser, uanset at disse ikke er medtaget i opregningen af tilbudspligtsudløsende dispositioner.

Der er væsentlige usikkerhedsmomenter forbundet med syn og skøn i relation til tilbudspligtsreglerne, herunder om syn og skøn kan udmeldes forlods, om reglerne udtømmende oplister de situationer, hvor der skal optages syn og skøn, samt om syn og skøn reelt kan undlades ved overdragelse af aktier eller anparter i selskaber, der ikke ejer andre aktiver end ejendommen.

Det skal her konkluderes, at optagelse af syn og skøn ikke lovligt kan gennemføres forlods, på trods af, at denne fremgangsmåde ses anvendt i praksis. Reglerne om syn og skøn findes desuden ikke at være anvendelige i tilfælde, som falder uden for opregningen i LL § 199, stk. 2, uanset om udlejers tilbud ikke afspejler markedsvilkårene. Lejerne må herefter anlægge sag hos domstolene såfremt syn og skøn ønskes gennemført. Endvidere skal det bemærkes, at det må anses for uhensigtsmæssigt, at der ikke skal optages syn og skøn ved overdragelse af aktier eller anparter i aktie- eller anpartsselskaber, som ikke ejer andre aktiver end den tilbudspligtige ejendom. At ejendommens markedspris skulle svare til prisen for aktierne eller anparterne, forekommer ukorrekt, idet prisen på kapitalandelene yderst sjældent vil svare til ejendommens værdi.

Det fastslås afslutningsvist, at lejernes retsstilling i tilfælde af udlejers manglende overholdelse af tilbudspligten er særdeles uhensigtsmæssig. Som følge af processuelle udfordringer, vil lejerne sjældent have mulighed for at kræve naturalopfyldelse, uanset om de måtte være berettigede hertil. Endvidere vil det være forbundet med store vanskeligheder at kræve erstatning fra udlejer i tilfælde af en forsømt tilbudspligt, idet lejerne sjældent vil kunne løfte bevisbyrden for at have lidt et tab.

Afhandlingens anden del har haft til formål at undersøge, hvilke retlige og faktiske konsekvenser, der vil være forbundet med implementering af Indenrigs- og Boligministeriets høringsforslag af 27. juni 2022 vedrørende tilbudspligt ved kontrolskifte.

For at finde frem til konsekvenserne, er der foretaget en gennemgående analyse af høringsforslagets enkelte dele. De mest væsentlige konsekvenser ved implementering af høringsforslaget vil være: 1) at tvangsauktionssalg vil udløse tilbudspligt, 2) at deloverdragelser på mindre end 50 % af ejerandelen ikke vil udløse tilbudspligt, 3) at ændringer i den bagvedliggende ejerkreds kan medføre tilbudspligt, 4) at tilbudspligt kan udløses som følge af fortrolige ejeraftaler, 5) at indtræden af konkurs vil udløse tilbudspligt, 6) at koncerners mulighed for omstrukturering begrænses, 7) at overtagelse af en ejendom til brugeligt pant vil udløse tilbudspligt, samt 8) at undtagelsesbestemmelserne ikke er tilpasset de nye tilbudspligtsregler i høringsforslaget.

Det konkluderes på baggrund af ovenstående, at høringsforslaget vil tilføje en række uklarheder og uhensigtsmæssigheder til et allerede uklart regelsæt. Det kan endvidere konkluderes, at udlejers retsstilling forringes betydeligt; formentlig i højere grad end tilsigtet. Formålet med høringsforslaget var at forbedre lejernes retsstilling ved at imødegå en række potentielle omgælsmuligheder. Det kan dog ikke anses for hensigtsmæssigt, at dette sker på bekostning af regelsættets klarhed.

Afhandlinger finder, at der for såvel lejere som udlejere vil være betydelige administrative og økonomiske konsekvenser forbundet med høringsforslaget, samt at markedsværdien for udlejningsejendomme påvirkes negativt. Det konkluderes derfor, at der er et behov for en dybdegående undersøgelse af, hvilke administrative og økonomiske konsekvenser, der vil være forbundet med implementering af et lovforslag om stramning af tilbudspligtsreglerne.

Afhandlingen vurderer, at implementering af reglerne i høringsforslaget ikke vil have karakter af ekspropriation. Det slås imidlertid fast, at høringsforslaget vil være et yderst væsentligt indgreb i ejendomsretten. På baggrund heraf, vurderer afhandlingen at, der, forinden et høringsforslag om en udvidelse af tilbudspligtsreglerne, kan vedtages, må foretages en omfattende undersøgelse af indgrebets proportionalitet.

Det kan samlet konkluderes, at såvel nugældende reglerne om tilbudspligt som det fremsatte høringsforslag, er behæftet med en del usikkerhed og fortolkningstvív. Dette påvirker retssikkerheden for såvel lejere som udlejere, da parterne ikke kan forudse deres retsstilling i tilstrækkeligt omfang. Ved introduktionen af høringsforslaget, er det ikke lykkedes for lovgivningsmagten at tydeliggøre retsstillingen; tværtimod synes høringsforslaget at bidrage til yderligere tvív om tilbudspligtsreglernes anvendelse og udstrækning. Det står på nuværende tidspunkt klart, at lovgivningsmagten påtænker at fremsætte endnu et lovforslag om en stramning af tilbudspligt. Det er i den forbindelse ønskeligt, dels at der bringes klarhed over de usikkerheder, som den eksisterende lovgivning bærer præg af, dels at der tages hensyn til såvel lejers som udlejers retsstilling ved udformningen af reglerne.

Litteraturliste

Bøger:

- Andersen, Lennart Lyng m.fl.: Holdingselskaber, 1. udg. GadJura, 1998.
- Andersen, Paul Krüger: Aktie- og anpartsselskabsret. 15. udg. jurist- og økonomiforbundets Forlag, 2021.
- Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskow m.fl.: Den Civile Retspleje. 5. udg. Hans Reitzels Forlag, 2020.
- Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskow, m.fl.: Konkurs 3. udg. Djøf Forlag, 2023.
- Birk, Martin m.fl.: Lejeloven med kommentar. 1. udg. jurist- og økonomiforbundets Forlag, 2015.
- Børjesson, Jan m.fl.: Partnerselskaber. 2. udg. Karnov Group, 2017.
- Dürr, Mogens m.fl.: Boliglejemaal. Bind 2. 2. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2017.
- Edlund, Hans Henrik og Niels Grubbe: Boliglejeret. 4. udg. Karnov Group, 2022.

- Edlund, Hans Henrik: Ejendomme 1 Retspraksis og juridisk teori – Formueret mv. 1. udg. Karnov Group, 2018.
- Ejendomsforeningen Danmark: Værdiansættelse af investeringsejendomme – definition af forretningskrav, 2013.
- Ejendomsforeningen Danmark: Værdiansættelse af fast ejendom - en introduktion til DCF-modellen, 2008.
- Ejendomsforeningen Danmark og RICS Nordic: Værdiansættelse af investeringsejendomme – anbefalinger til DCF-modellen, 2010.
- Evald, Jens: Juridisk teori, metode og videnskab. 2. udg. jurist- og økonomforbundets Forlag, 2020.
- Eyben, Bo Von: Forældelse efter forældelsesloven af 2007, 2. udg. Karnov Group, 2019.
- Fode, Carsten og Noe Munck: Valg af selskabsform & omstrukturering af selskaber. 5. udg. Karnov Group, 2022.
- Gomard, Bernhard og Michael Kistrup: Civilprocessen. 8. udg. Karnov Group, 2020.
- Gomard, Bernhard: Fogedret, 4. udg. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1997.
- Iversen, Bent m.fl.: Panteret, 5. udg., Karnov Group, 2015.
- Iversen, Torsten: Obligationsret 1. del, 6. udg., Djøf Forlag, 2019.
- Juul-Sandberg, Jakob: Det lejedes værdi, 5. udg. Karnov Group, 2022.
- Kallehauge, Holger m.fl.: Kommentar til lejelovene. Bind 1. Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck, 1976.
- Kistrup, Michael m.fl.: Fogedsager, 6. udg. Karnov Group, 2020.
- Lindencrone, Lars m.fl.: Dansk Retspleje, 9. udg. Karnov Group 2023.
- Munck, Noe og Lars Hedegaard Kristensen: Selskabsformerne. 7. udg. Jurist- og økonomforbundets Forlag, 2014.
- Munk-Hansen, Carsten: Fast Ejendom. Bind 1, Overdragelsen. 2. udg. Jurist- og økonomforbundets Forlag, 2015.
- Munk-Hansen, Carsten: Fast Ejendom III, 2. udg. Djøf Forlag, 2018.
- Mølbeck, Hanne, m.fl.: Ekspropriation i praksis, 2. udg. Djøf Forlag, 2019.
- Neville, Mette: Andelsboligforeningsloven. 4. udg. Karnov Group, 2012.
- Pagh, Peter, m.fl.: Fast ejendom – Regulering og køb, 4. udg. Karnov Group, 2022.
- Paulsen, Jens, m.fl.: Brugeligt pant – frivillig ordning/akkord – rekonstruktion. 1. udg. Jurist- og økonomforbundets Forlag, 2013.
- Pedersen, Jan m.fl.: Skatteretten. Bind 1. 9. udg. Karnov Group, 2021.
- Pedersen, Jan m.fl.: Skatteretten. Bind 2. 9. udg. Karnov Group, 2021.

- Schaumburg-Müller, Peer m.fl.: Selskabsloven med kommentarer, 3. udg. Djøf Forlag, 2020.
- Thomsen, Hans Helge Beck: Brugspanteret, 1. udg. Karnov Group, 2015.

Juridiske artikler:

- **ET.2017.117, af docent, ph.d. Kim Frost, Center for Virksomhedsansvar, Det Juridiske Fakultet, Københavns Universitet**
”Retsfølger af manglende overholdelse af reglerne om tilbudspligt”
- **ET.2017.6, af docent, ph.d. Kim Frost, Center for Virksomhedsansvar, Det Juridiske Fakultet, Københavns Universitet**
”Tilbudspligt i boligudlejningsejendomme”
- **U 1973B.318, af P. Spleth**
”Kommentarer til danske Højesteretsdomme afsagt i tiden januar-juni 1973”
- **U 1975B.205, af Advokat Chr. Arnskov**
”1975-lejelovene”
- **U 1994B.335, af lektor, ph.d. Jensen, Michael Hansen**
”Proportionalitetsprincippet i forfatningsretlig belysning”
- **U 1996B.7, af Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskov**
”Ejerlejligheder Ejerforeningens stilling ved en ejers konkurs”
- **U 2000B.435, af lektor, ph.d. Jensen, Michael Hansen**
”Ekspropriation og proportionalitet”
- **RR.7.2014.60 af Advokat Anders Hermansen og advokatfuldmægtig Maj Blach fra Bech-Bruun**
”Ejendomstransaktioner: Juridiske og praktiske overvejelser”
- **TBB 2000.457, af Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskov**
”Forkøbsrettigheder og anpartslejligheder (”ideelle anparter”)
- **TBB 2010.3, af lektor, ph.d. Lars Henrik Gam Madsen, Juridisk Institut, Aarhus Universitet**
”Udlejers uretmæssige ophævelse - Den lejeretlige og tingsretlige retsstilling illustreret ved T:BB 2009.373 VLD”
- **TBB 2006.167, af Advokat Pedersen, Jesper Bøge**
”Visse problemstillinger i relation til tilbudspligt efter lejelovens kap. XVI”
- Henningsen, Tim Momberg: Tilbudspligt ved omstrukturering af selskaber, Huset Jura nr. 5, 2016.
- Jespersen, Halfdan Krag: Den nye lejelovgivning. Information og vurdering, Juristen og Økonomen 1979.

Andre artikler:

- Business Review: De nye tilbudspligtsregler: Hvad skal branchens aktører være opmærksomme på? 24. august 2022. ([De nye tilbudspligtsregler: Hvad skal branchens aktører være opmærksomme på? - Business Review](#)) (sidst set d. 31.05.2023).
- Gorrissen Federspiel: Lejelovgivningens regler om tilbudspligt – høringsforslag taget op til revurdering. 16. november 2022. ([Lejelovgivningens regler om tilbudspligt – høringsforslag taget op til revurdering - Gorrissen Federspiel](#)) (sidst set d. 31.05.2023).
- DLA Piper: Nyt høringsforslag om tilbudspligt ved kontrolskifte sendt i høring. 6. juli 2022. ([Nyt høringsforslag om tilbudspligt ved kontrolskifte sendt i høring | DLA Piper](#)) (sidst set d. 31.05.2023).
- EjendomsWatch: Væsentlige ændringer af reglerne om tilbudspligt er undervejs. 30. juni 2022. ([Klumme: Væsentlige ændringer af reglerne om tilbudspligt er undervejs — EjendomsWatch](#)) (sidst set d. 31.05.2023).
- EjendomsWatch: Tilbudspligt ved selskabshandler – nye regler om syn og skøn. 25. februar 2022 ([Klumme: Tilbudspligt ved selskabshandler – nye regler om syn og skøn — EjendomsWatch](#)) (sidst set d. 31.05.2023)
- Estate Media: Top 100: Her er Danmarks største ejendomsejere i 2021, 15. marts 2022. ([Estate Media – Top 100: Her er Danmarks største ejendomsejere i 2021](#)) (sidst set d. 31.05.2023).
- NT Advokater: Er det lovsjusk? 22. juni 2022 ([NT Advokater: Er det lovsjusk?](#)) (sidst set d. 31.05.2023).

Andet:

- EjendomDanmark, ”Bemærkninger til høring over forslag til ændring af lejeloven, lov om boligforhold og lov om almene boliger”, 18. august 2022. (<https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/66576>) (sidst set d. 31.05.2023).
- Ejendomsmæglerforening, ”Hørings svar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger”, 18. august 2022. (<https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/66576>) (sidst set d. 31.05.2023).
- Indenrigs- og Boligministeriet: Forslag til Lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger § 1, stk. 5. <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/66576> (sidst set d. 31.05.2023).
- Indenrigs- og Boligministeriet: Høringsnotat af 29. august 2022. <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/66576> (sidst set d. 31.05.2023).
- Indenrigs- og Boligministeriet: ”Andelsboliglovens Værdiansættelsesprincipper”, december 2021.
- Social, - Bolig- og Ældreministerie, politisk aftale: ”Aftale om bygge- og boligpolitiske indsatser”, 15. maj 2023.
- Transport- og Boligministeriet, politisk aftale: ”Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger”, 30. januar 2020.

Love/bekendtgørelser mv.:

- Aftaleloven (AFTL) - Lovbekendtgørelse 2016-03-02 nr. 193 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område
- Betænkning nr. 1331/1997
- Cirkulære nr. 213/1979
- Ejerlejlighedsloven (EL) - Lov 2020-06-18 nr. 908 om ejerlejligheder
- Folketingstidende 1974-1975
- Folketingstidende 1978-1979
- Folketingstidende 1985-1986
- Grundloven (GRL) - Lov 1953-06-05 nr. 169 Danmarks Riges Grundlov
- Konkursloven (KL) - Lovbekendtgørelse 2022-12-25 nr. 1600 Konkurslov
- Lejeloven (LL) – Lovbekendtgørelse af 2022-03-22 nr. 341 om leje
- Lovforslag nr. L 33, Folketinget 2022-23, fremsat d. 5. oktober 2022
- Lovforslag nr. L 47, Folketinget 2021-22, fremsat d. 13. oktober 2021
- Retsplejeloven (RPL) - Lovbekendtgørelse af 2022-12-25 nr. 1655 Retsplejeloven
- Selskabsloven (SL) – Lovbekendtgørelse af 2022-11-09 nr. 1451 om aktie- og anpartsselskaber
- Lov 2010-06-11 nr. 632 om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene
- Tinglysningensloven (TL) – Lovbekendtgørelse 2014-09-30 nr. 1075 om tinglysning
- Virksomhedsomdannelsesloven (VOL) - Lovbekendtgørelse 2015-08-04 nr. 934 om skattefri virksomhedsomdannelse

Domsregister:

- GD 1990/04 Ø
- U 1992.303 Ø
- U 1993.868 H
- U 2003.1624/1
- U 2004.2221 Ø
- U 2018.157 H
- U 2020.2342 H
- U 2022.4196 Ø
- TBB 2002.292 V
- TBB 2003.26 Ø

- TBB 2009.333 B
- TBB 2011.35 Ø
- TBB 2012.359 ØL
- TBB 2010.384 Ø
- TBB 2010.237 V
- TBB 2015.369 Ø
- TBB 2023.364 Ø