

Lejelovens tilbudspligt - herunder udstykning af tilbudspligtige ejendomme

The obligation in the Danish Rent Act to offer properties to existing tenants - including parcelling out of such properties

af LOUISE GRUNNET

Denne specialeafhandling har til formål at belyse lejelovens kapitel XVI om tilbudspligt - herunder udstykning af tilbudspligtige ejendomme. På baggrund af et historisk overblik over reglerne undersøges det, hvilke ejendomme, der er omfattet af tilbudspligten, samt hvornår tilbudspligten indtræder. Desuden analyseres og fortolkes tilbudspligtens gennemførelse. Herudover indeholder afhandlingen en vurdering og fortolkning af, hvordan tilbudspligten skal opfyldes, når ejendommen er blevet udstykket.

En ren ordlydsfortolkning af lejelovens § 100, stk. 5 indebærer, at tilbudspligten opretholdes efter en udstykning. Dette kan medføre uoverskuelige situationer, som reglerne ikke tager højde for, eksempelvis i de tilfælde, hvor den oprindelige ejendom efter udstykningen har to forskellige ejere. Det kan overvejes, om reglerne ud fra en formålsfortolkning - herunder hensynet bag reglernes indførelse - kan fortolkes imod ordlyden. Dette gælder ikke mindst i forhold til udstykning af rækkehuse. Afhandlingen illustrerer usikkerheden vedrørende flere centrale bestemmelser i lejelovens kapitel XVI, da reglerne ikke i alle tilfælde er velformulerede og gennemtænkte. Dette efterlader en lang række tvivlsspørgsmål, hvilket i sagens natur er u hensigtsmæssigt. Indtil der foreligger retspraksis, der tager principiel stilling til udstrækningen af bestemmelserne, vil løsningen af de belyste problemer være forbundet med stor usikkerhed.

Indholdsfortegnelse

1.0 Indledning	3
1.1 Emne	3
1.2 Problemformulering	3
1.3 Afgrænsning	4
1.4 Metode	4
2.0 Baggrund	5
2.1 Forkøbsret	7
3.0 Tilbudspligtige ejendomme	7
3.1 Ejendomsbegrebet.....	8
3.2 Antallet af lejemål.....	9
3.2.1 Lejelovens § 100, stk. 2, 1. pkt.	9
3.2.2 Lejelovens § 100, stk. 2, 2. pkt.	10
3.2.3 Enkeltværelser.....	11

4.0 Tilbudsplichtens indtræden.....	11
4.1 Overdragelse	11
4.1.1 En del af ejendommen overdrages	12
4.2 Selskabsretlige overdragelser	12
4.2.1 Fusion.....	12
4.2.2 Spaltning	13
4.2.3 Virksomhedsomdannelse	14
4.3 Overdragelse af aktier og anparter.....	15
4.4 Undtagelser til tilbudsplichten.....	17
4.4.1 Lejelovens § 102, stk. 2	17
4.4.2 Interessent som hidtidig medejer	17
4.4.3 Tvangsauktion.....	18
4.4.4 Andelsboligforening	18
5.0 Tilbudsplichtens gennemførelse	19
5.1 Aftaleretligt.....	19
5.2 Fremsendelse af tilbud	19
5.3 Oplysningspligt.....	19
5.3.1 Sædvanlige oplysninger	20
5.3.2 Konsekvens af manglende oplysninger	21
5.4 Syn og skøn.....	21
5.4.1 Skønstema afviger fra ejerens forventninger	23
5.4.2 Syn og skøn ved øvrige overdragelser	24
6.0 Videreoverdragelse indenfor 1 år	25
6.1 Samme vilkår	25
6.1.1 Mere eller mindre gunstige vilkår.....	25
6.1.2 Undtagelse.....	27
7.0 Udstykning	27
7.1 Begreb.....	27
7.2 Baggrund.....	28
7.3 Udstykning af tilbudsplichtige ejendomme.....	29
7.3.1 Eksempel 1	29
7.3.2 Eksempel 2.....	30
7.3.3 Alternativ løsning.....	32
7.3.4 Tingsretlig konflikt	33
7.4 Udstykning af en blandet ejendom	34
7.4.1 Case 1	34
7.4.2 Case 1 – Den omvendte situation.....	38
7.4.3 Case 2.....	39
7.5 Udstykning af rækkehuse	42
7.5.1 Andelsboligforeningens karakteristika	42
7.5.2 Udstykning af rækkehuse.....	43
7.5.3 Perspektivering – opdeling af andelsboliger i ejerlejligheder.....	48
7.5.4 Nyopførte rækkehuse	50
7.5.5 Udstykning af tomme lejemål.....	50
7.5.6 Udstykning af ét rækkehus.....	51
8.0 Arealændringer uden tilbudsplicht	52

8.1 Generelt.....	52
8.2 Opdeling i ejerlejligheder	53
8.2.1 Hvilke ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder?	53
8.2.2 Tilbudsplicht ved opdeling i ejerlejligheder?	53
9.0 Aftalt fravigelse af tilbudsplicht.....	55
10.0 Konklusion	56
11.0 Litteraturliste.....	58
11.1 Bøger.....	58
11.2 Artikler.....	59
11.3 Domspraksis	59
11.4 Andet.....	60
12.0 Bilag	60

1.0 Indledning

1.1 Emne

Som ejer af en udlejningsejendom er man i visse tilfælde underlagt reglerne om tilbudsplicht i lejelovens §§ 100-105, hvilket indebærer, at ejeren har pligt til at tilbyde ejendommen til beboelseslejerne på andelsbasis, inden ejendommen kan overdrages til anden side, jf. LL § 101, stk. 1.

Reglerne er komplicerede og efterlader i mange tilfælde tvivlsspørgsmål, da reglerne ikke tager højde for flere af de problematikker, der kan opstå i en sådan proces. Reglerne blev oprindeligt indført i lejeloven i 1975 og trods flere revisioner af regelsættet gennem årene, står mange af reglerne stadig tilbage uden et fyldestgørende fortolkningsbidrag.

1.2 Problemformulering

Formålet med denne specialeafhandling er at belyse og analysere gældende retsregler i lejelovens kapitel XVI om tilbudsplicht samt at redegøre for og fortolke uklarhederne heri.

Indledningsvist gives et historisk overblik over reglerne samt baggrunden for udviklingen heri. Dernæst undersøges det, hvilke ejendomme der er omfattet af tilbudsplicht, samt hvornår tilbudsplicht indtræder – herunder falder såvel almindelige, frie handler som selskabsretlige overdragelser. Desuden analyseres og fortolkes tilbudsplichtens gennemførelse, herunder det aftaleretlige aspekt, gennemførelse af syn og skøn samt muligheden for videreoverdragelser til anden side, såfremt lejerne afslår tilbuddet fra ejeren.

Herudover vil afhandlingen sætte fokus på udstykning af tilbudsplichtige ejendomme, hvilket indebærer en vurdering og fortolkning af, hvad der i sådanne tilfælde skal tilbydes le-

jerne. Endvidere undersøges muligheden for at foretage arealændringer, herunder opdeling i ejerlejligheder, uden at tilbudspligten herved indtræder.

1.3 Afgrænsning

Da reglerne om tilbudspligt medfører en lang række spørgsmål og uklarheder, er det nødvendigt at afgrænse emnet. Afhandlingens fokus har – foruden de generelle regler om tilbudspligt – været at analysere og fastlægge retsstillingen ved udstykning af tilbudspligtige ejendomme.

Reglerne om tilbudspligt er siden bestemmelsens indførelse i 1975 ændret, udbygget og præciseret flere gange. Kun de for dette speciale væsentligste ændringer behandles.

Afhandlingen afgrænser desuden behandlingen af følgende emner:

- Tilbudspligt ved almene boliger, jf. lejeloven § 100, stk. 4
- Private forkøbs- og køberettigheder tinglyst før 3.5.1979, jf. lejelovens § 101, stk. 1
- Tinglysning af dokumenter ved overdragelse, jf. lejelovens § 104

1.4 Metode

Lejelovens bestemmelser om tilbudspligt er indgående behandlet og beskrevet i dette speciale. Analysen heraf er foretaget ved juridisk metode, hvorved lovens ordlyd og formål bliver belyst og fortolket. Til dette anvendes alle relevante retskilder, herunder lejelovens kap. XVI, forarbejderne hertil, domspraksis samt juridisk litteratur.

Afhandlingen er for overskuelighedens skyld delt op i to overordnede kapitler, der omhandler henholdsvis en gennemgang af de generelle regler om tilbudspligt samt problemstillingerne i forbindelse med udstykning af tilbudspligtige ejendomme.

Den foreliggende retspraksis på området er meget begrænset, idet domstolene ikke har haft lejlighed til at tage stilling til de mange spørgsmål, reglerne om tilbudspligt medfører.

Da problematikken vedrørende udstykning af tilbudspligtige ejendomme endnu ikke er blevet forelagt domstolene, og retsstillingen derfor fortsat på mange områder er uklar, opstilles i denne afhandling nogle cases, der aktualiserer problemerne. Dette indebærer desuden, at væsentlige elementer af specialet er udtryk for forfatterens egen vurdering og fortolkning – særligt i forhold til kapitel 2 vedrørende udstykning af tilbudspligtige ejendomme.

KAPITEL 1: TILBUDSPLIGTEN

2.0 Baggrund

Reglerne om tilbudspligt blev indført ved en ændring af lejeloven i 1975¹, og fremgik af denne lovs § 57 b. I sin oprindelige form gjaldt tilbudspligten kun i ejendomme med beboerrepræsentation, hvorefter denne kunne beslutte, at reglerne skulle finde anvendelse og give udlejer besked herom. Yderligere skulle beboerrepræsentationen tinglyse en deklaration om tilbudspligt på ejendommen. Denne forkøbsret til ejendommen var gældende i 5 år, hvorefter beboerrepræsentationen igen skulle tage stilling til, hvorvidt man ville anvende reglerne.

Regelsættet om tilbudspligt blev indsat for at give beboerne i ejendomme, hvor der var etableret beboerrepræsentation, mulighed for at overtage ejendommen på andelsbasis, såfremt udlejer ønskede at sælge ejendommen.²

Af bemærkningerne til lovforslaget følger det endvidere, at forslaget om indførelse af tilbudspligt ”går ud på, at lejernes flertal kan begære, at de i tilfælde af ejendommens salg har ret til at få ejendommen tilbudt til overtagelse på andelsbasis på samme vilkår, som udlejer kan opnå ved salg til anden side.”³

Bemærkningerne til lovforslaget indeholder ikke nogen nærmere redegørelse for de politiske overvejelser bag reglerne, idet boligudvalget på grund af udskrevet valg ikke nåede at afgive en betænkning vedrørende ændringen af lejeloven, herunder tilbudspligten.⁴

Under behandlingen af lovforslaget til 1975-loven, fandt en diskussion sted, der vidner om nogle af de politiske overvejelser, indførelsen af tilbudspligten medførte. Her udtalte Kirsten Jacobsen, Fremskridtspartiet, at ”§57b er den mest tåbelige og ubrugelige paragraf, jeg nogensinde har set i en lovtekst.”⁵

Hertil kommenterer Johan Philipsen, Venstre, at der alene er formuleret en paragraf, ”der kort og godt går ud på, at vi synes, det er naturligt, at lejerne, hvis de ønsker det, får lov til at købe den ejendom, som de i øjeblikket er lejere i.”⁶

Poul Schlüter, Konservative, udtaler, at man med reglerne om tilbudspligt opnår ”en naturlig ligevægt over for de to modstående interesser, der altid vil være på lejemarkedet:

¹ Lov nr. 82 af 19. marts 1975 (Lovtidende A 1975, side 311)

² Kallehauge, Ehlers og Blom, Lejelovene 1, 1976, side 226

³ FT 1974-1975, tillæg A, spalte 283

⁴ KBET 1997 nr. 1331, side 306

⁵ FT 1974-1975, 2. samling, forhandlinger, spalte 493

⁶ FT 1974-1975, 2. samling, forhandlinger, spalte 506

*grundejernes økonomiske interesser og lejernes menneskelige interesser, deres behov for tryghed i den bolig, som de ved velerhvervet lejekontrakt befinder sig i.”*⁷

Herudover berøres tilbudspligten under behandlingen alene overfladisk, og giver således heller ikke nogen dybere forklaring på baggrunden eller overvejelserne bag udover det netop ovenfor anførte.

De nugældende regler om tilbudspligt findes i lejelovens kapitel XVI, §§ 100 – 105. Disse regler blev indført ved lov nr. 237 af 8. juni 1979, hvor tilbudspligten blev gjort generel dvs. uafhængig af beboerrepræsentationen. Ligeledes ophørte kravet om, at lejerne skulle træffe beslutning om tilbudspligt samt tinglysning heraf.⁸

Det oprindelige lovforslag fra 1979 indeholdt stort set samme indhold som 1975-loven, hvorfor der heller ikke heraf kan udledes nogle relevante bemærkninger om lovens formål.

Den efterfølgende udvalgsbehandling i Folketinget medførte dog en del ændringer i tilbudspligtsreglerne, og denne behandling møntede sig ud i regler, der i store træk svarer til de regler, vi kender i dag.

Af betænkningen til den endelige formulering af 1979-lovens regler om tilbudspligt fremgår det, at man ønskede at fremme at udlejningsejendomme overtages af lejerne på andelsbasis. Derfor *”foreslås tilbudspligten udvides til at gælde rene beboelsesejendomme med mere end 6 lejligheder og alle andre ejendomme med mere end 13 beboelseslejligheder.”*⁹

I takt med at tilbudspligten ikke længere skulle tinglyses, medførte lovændringen, at tilbudspligten skulle respektere private forkøbs- og køberettigheder tinglyst før 3. maj 1979.

I 1982 indførte man reglerne om oplysningspligt for ejeren i lejelovens § 103, stk. 3, hvorefter udlejerens skulle give lejerne sædvanlige oplysninger om ejendommen senest samtidig med afgivelse af tilbuddet.¹⁰ Disse regler skulle sikre, at lejerne havde det fornødne grundlag for at vurdere, hvorvidt de ønskede at overtage ejendommen på andelsbasis.¹¹

For at undgå omgåelse af tilbudspligten indførte man en ny bestemmelse ved en lovændring i 1986, hvorefter tilbudspligten ligeledes gjaldt ved overdragelse af aktier og anpartar i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen opnår den afgørende indflydelse i selskabet.¹²

Som det fremgår af ovenstående, bidrager lejelovens forarbejder vedrørende tilbudspligten ikke meget til baggrunden for og formålet med reglerne.

⁷ FT 1974-1975, 2. samling, forhandlinger, spalte 1587

⁸ Anne Louise Husen, Boliglovene 2012, side 174

⁹ FT 1978-1979, tillæg B, spalte 1044

¹⁰ Kallehauge og Blom, Lejelovene 1, tillæg 1984, side 130

¹¹ Maria Elena Klüver, Redegørelse for reglerne om tilbudspligt efter lejeloven, side 4

¹² Lov nr. 300 af 4. juni 1986

Lejelovskommissionen afgav i 1997 en betænkning, ifølge hvilken tilbudspligtsreglerne i sin tid blev indført på baggrund af et politisk betinget ønske om tilvejebringelse af flere andelsboliger i det eksisterende private udlejningsbyggeri.¹³

På trods af at hverken forarbejderne eller folketingsbehandlingen i forbindelse med tilbudspligtens indførelse indeholder oplysninger om det præcise formål, må det ud fra ovenstående gennemgang kunne konstateres, at sigtet med bestemmelserne primært har været at sikre lejerne mulighed for at erhverve deres bolig.

Ønsket om at tilgodese lejerne i forbindelse med ejerens salg af ejendommen var allerede en del af overvejelserne ved indførelse af reglerne om tilbudspligt i 1975, og har ikke været yderligere uddybet siden.

2.1 Forkøbsret

Som nævnt indledningsvist indebærer lejelovens tilbudspligtsregler, at beboelseslejerne i en ejendom skal tilbydes ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side, jf. lejelovens § 100, stk. 1. Ved tilbudspligtens indførelse i 1975 udtaltes tilsvarende, at ”reglerne om den såkaldte tilbudspligt ... ret beset er en forkøbsret for lejerne på de i loven indeholdte vilkår”.¹⁴

En forkøbsret er defineret ved, at den giver den berettigede ret til at købe den pågældende ejendom til den pris, ejeren træffer aftale med tredjemand om.¹⁵ Retten er således betinget af, at ejeren tager skridt til at overdrage ejendommen. I sådanne tilfælde viser forkøbsrettens bindende effekt sig ved, at der ikke gyldigt kan ske salg af ejendommen uden respekt af den aftalte forkøbsret.¹⁶

Lejelovens tilbudspligtsregler er således udtryk for en lovbestemt forkøbsret, idet tredje- mand (lejerne) har fortrinsret til at købe ejendommen ved ejerens ønske om salg af ejendommen.¹⁷

3.0 Tilbudspligtige ejendomme

De tilbudspligtige ejendomme er ifølge lejelovens § 100, stk. 1 ejendomme, der helt eller delvist anvendes til beboelse. Af lejelovens § 100, stk. 2 fremgår anvendelsesområdet for tilbudspligtsreglerne, der har følgende ordlyd:

¹³ KBET 1997 nr. 1331, side 64

¹⁴ Kallehauge, Ehlers og Blom, Lejelovene 1, 1976, side 226

¹⁵ Knud Illum, Dansk Tingsret, side 316

¹⁶ U2014B.117 af Hans Henrik Edlund

¹⁷ Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom, side 71

”Reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder. Reglerne finder endvidere anvendelse på andre ejendomme med mindre 13 beboelseslejligheder.”

For at være omfattet af tilbudspligten skal lejeforholdet angå lokaler, der har tilknytning til fast ejendom.¹⁸ Lejelovens kapitel XVI om tilbudspligt indeholder ikke nogen definition af ejendomsbegrebet. For at fastslå hvad bestemmelsen nærmere indebærer, er det derfor nødvendigt at fastlægge forståelsen af begreberne ’ejendom’ og ’beboelse’.

3.1 Ejendomsbegrebet

Betegnelsen fast ’ejendom’ kan give anledning til problemer, idet der ikke findes noget entydigt begreb i dansk ret.¹⁹ Dansk rets almindelige fast ejendoms-begreb følger af udstykningsloven og tinglysningsloven.²⁰

Dette indebærer, at såfremt de enkelte lovbestemmelser i lejeloven ikke angiver særregler vedrørende fast ejendoms-begrebet, er udgangspunktet, at det almindelige fast ejendoms-begreb skal anvendes.²¹

I udstyknings- og tinglysningslovens forstand forstås ved fast ejendom følgende:

- Ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge noteringen i matriklen skal holdes samlet (UL § 2)
- Umatrikulerede arealer, der udgør en ejendomsretlig enhed (UL § 4)
- Bygninger på lejet grund (TL § 19)
- Ejerlejligheder (ELL § 4)

At fast ejendoms-begrebet skal forstås i overensstemmelse med det almindelige fast ejendoms-begreb følger desuden af cirkulære 213/1979 om lejeloven, hvor der anføres, at der *”ved en ejendom forstås ... samme begreb som fast ejendom i tinglysningslovens og udstykningslovens forstand.”*²²

Ovenstående betragtninger er desuden fastslået i retspraksis jf. U1992.357Ø, hvor et boligkompleks bestående af 5 sammenhængende opgange opført på hver deres matrikelnummer, blev anset som fem selvstændige ejendomme med hver færre end 13 beboelseslejligheder, hvorfor der ikke var tilbudspligt på ejendommen.

¹⁸ Halfdan Krag Jespersen, Lejeret 1, side 26

¹⁹ TBB2006.155 af Søren Andersen, afsnit 2

²⁰ Halfdan Krag Jespersen, Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard, side 731

²¹ Halfdan Krag Jespersen, Lejeret 1, side 27

²² Halfdan Krag Jespersen, Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard, side 733

Af præmisserne fremgår, at man ved den generelle revision af lejeloven i 1979 var opmærksom på, at der kunne opstå særlige fortolkningsproblemer i relation til lejelovens ejendomsbegreb, hvis en samlet bebyggelse med samme ejer og fælles drift var beliggende på flere matrikelnumre.

Ved begrebet 'ejendom' i lejelovens § 100 måtte det således forstås i overensstemmelse med tinglysnings- og udstykningslovens forstand, idet der kræves særlige omstændigheder at fravige dette udgangspunkt.²³

På baggrund af disse betragtninger kan det konkluderes, at det er den matrikulære afgrænsning, der er afgørende for, om en ejendom indeholder så mange lejligheder, at ejeren af ejendommen omfattes af tilbudspligtsreglerne. Hvert matrikelnummer (eller flere, såfremt de er samnoterede) med de derpå opførte bygninger, er således en selvstændig fast ejendom.

3.2 Antallet af lejemål

Som anført indledningsvist i afsnit 3.0 følger anvendelsesområdet af lejeloven § 100, stk. 2, hvorefter ejendommen skal indeholde mindst 6 beboelseslejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse. Derudover skal andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, tilbydes til lejerne. De nærmere definitioner af hhv. rene beboelseslejemål og blandede lejemål behandles nærmere nedenfor.

3.2.1 Lejelovens § 100, stk. 2, 1. pkt.

Hvis en ejendom udelukkende anvendes til beboelse, skal den jf. lejelovens § 100, stk. 2, 1. pkt. indeholde mindst 6 lejligheder.

Begrebet beboelseslejlighed omfatter hus eller husrum med selvstændigt køkken, normalt med indlagt vand og afløb.²⁴ Udenfor falder således f.eks. garagelejemål og kælderrum.²⁵ Dette fremgår af afgørelsen U1983.830Ø, hvor en udlejningsejendom indeholdt 6 beboelseslejemål, hvoraf 4 af dem udelukkende blev anvendt til beboelse, mens 2 lejemål med udlejers accept ligeledes var udlejet til erhverv. I såvel byret som landsret fortolkede en dissenterende dommer bestemmelsen i lejelovens § 102, stk. 2, 1. pkt. således, at det afgørende for tilbudspligten er, at der ikke findes rene erhvervslejemål i ejendommen.

Lejerne fik dog ikke medhold i, at bestemmelserne om tilbudspligt skulle anvendes, idet flertallet i såvel by- og landsret lagde ordlyden til grund, hvorefter ejendommen ikke '*udelukkende blev anvendt til beboelse*'.

²³ U1992.357Ø (359)

²⁴ Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund, Boliglejeret, side 33

²⁵ TBB2006.155 af Søren Andersen, afsnit 2

3.2.2 Lejelovens § 100, stk. 2, 2. pkt.

Der skal ikke meget til, før ejendommen betragtes som en blandet ejendom og dermed aktualiserer kravet om 13 beboelseslejligheder. Dette er f.eks. tilfældet, hvis der er udlejede garager, kælderrum og lignende.²⁶

Fra retspraksis kan henvises til GD2004.07Ø, der omhandlede en ejendom med 12 beboelseslejligheder samt nogle udlejede kælderrum. De udlejede kælderrum var tilstrækkeligt til, at ejendommen ikke udelukkende kunne anses for anvendt til beboelse, og derfor skulle omfatte mindst 13 beboelseslejligheder for at være omfattet af reglerne om tilbudspligt. Rene erhvervslejemål, f.eks. et kælderrum, kan således medføre at en ejendom ikke er omfattet af reglerne om tilbudspligt, idet der i sådanne tilfælde er tale om en blandet ejendom og dermed krav om 13 beboelseslejligheder for at aktualisere tilbudspligten.

For så vidt angår blandede *lejemål*, anvendes disse såvel til beboelse som andet end beboelse, f.eks. en garage. En ejendom, der indeholder blandede lejemål, betragtes som en blandet ejendom, idet den ikke udelukkende anvendes til beboelse.

Hvorvidt ejendommen er omfattet af tilbudspligt afhænger derfor af, om ejendommen indeholder 13 beboelseslejligheder jf. lejelovens § 100, stk. 2, 2. pkt. De blandede lejemål skal dog ved 'optællingen' medregnes som beboelseslejligheder jf. lejelovens § 3. Hertil kan henvises til den ovenfor nævnte afgørelse (U1983.830Ø), hvor 2 ud af 6 lejemål blev anvendt til såvel bolig som erhverv, hvorfor ejendommen ikke var omfattet af reglerne om tilbudspligt.

Af Vestre Landsrets afgørelse i TBB2008.595V følger det, at det har betydning for ikrafttræden af tilbudspligtsreglerne, hvorvidt et lejemål faktisk er udlejet eller ej. Sagen omhandlede en udlejningsejendom, der utvivlsomt indeholdt mere end 6 beboelseslejligheder. Herudover indeholdt ejendommen en garage, der blev anvendt af udlejeren, og som aldrig havde været udlejet. Det forhold, at garagen *kunne* have været udlejet, ændrede ikke på, at ejendommen reelt udelukkende blev anvendt til beboelse og dermed skulle opfylde tilbudspligten ved et salg af ejendommen.

Landsretten begrundede dette med, at bestemmelsen i lejelovens § 100, stk. 2, 1. pkt. må *"forstås i overensstemmelse med den aktive form af ordet 'anvendes', således at der gælder et krav om at ejendommen aktuelt er i brug til andet end beboelse for at udelukke tilbudspligten."*²⁷

Landsretten lagde desuden vægt på, at tilbudspligtsreglerne havde til formål at tilgodese lejerne i forbindelse med salg, hvorfor der ikke var grundlag for at fortolke reglerne indskrænkende.

²⁶ Anne Louise Husen, Boliglovene 2012, side 174

²⁷ TBB2008.595V (598)

3.2.3 Enkeltværelser

Der kan stilles spørgsmålstejn ved, om retsstillingen er den samme, såfremt ejendommen udover beboelseslejligheder består af enkeltværelser. En beboelseslejlighed er som nævnt ovenfor et hus eller husrum med tilhørende køkken med selvstændigt afløb. Modstykket hertil er enkeltværelser, hvormed menes en beboelseslokalitet uden et selvstændigt køkken.²⁸ Enkeltværelser kan således ikke anses som *beboelseslejligheder*.

Hvis en ejendom består af 5 beboelseslejligheder samt 2 enkeltværelser, er det uafklaret, om tilbudspligten finder anvendelse. Som det netop er anført, kan et enkeltværelse ikke karakteriseres som en *beboelseslejlighed* uanset at enkeltværelset alene anvendes til beboelse. Der er således meget der tyder på, at tilbudspligten ikke finder anvendelse i et sådant tilfælde.

Søren Andersen opstiller i sin artikel TBB2006.155 et scenarie, hvor en ejendom indeholder 6 beboelseslejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse samt 3 enkeltværelser.²⁹ Er de 3 enkeltværelser omfattet af lejelovens § 100, stk. 2, 2. pkt., kræves der 13 beboelseslejligheder for at tilbudspligten iværksættes.

Opfatter man imidlertid enkeltværelserne efter deres faktiske og lovlige anvendelse som 'ren' bolig, indebærer dette, at der er tilbudspligt på ejendommen. Spørgsmålet er ikke klarlagt i praksis, men Søren Andersens ræsonnement hvorefter enkeltværelserne ikke skal betragtes som 'andet end beboelse', synes velbegrunderet.

Dette synspunkt støttes desuden af advokat Kristin Jonasson, der anfører, at klubværelser givetvis har karakter af bolig, og klubværelser i en udlejningsejendom vil derfor ikke medføre, at spørgsmålet om tilbudspligt skal afgøres efter lejelovens § 100, stk. 2, 2. pkt.³⁰

4.0 Tilbudspligtens indtræden

4.1 Overdragelse

Tilbudspligten træder i kraft, når ejeren ønsker at afhænde ejendommen eller en del heraf, jf. lejelovens § 102, stk. 1, 1. pkt. Overdragelsen kan ske ved salg, gave, fusion eller mageskifte. Er ejeren et aktie- eller anpartsselskab gælder tilbudspligten endvidere, såfremt der overdrages aktier eller anparter i et sådant omfang, at erhververen opnår majoriteten af stemmerne, jf. lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt.

Det er naturligvis en forudsætning, at ejendommen indeholder det antal beboelseslejligheder, der kræves for at udløse tilbudspligten efter § 100, stk. 2.

²⁸ Halfdan Krag Jespersen, Lejeret 1, 1989, side 32

²⁹ TBB2006.155 af Søren Andersen, afsnit 2

³⁰ Kristin Jonasson m.fl., Administration af boliglejemaal, bind 2, side 1151

4.1.1 En del af ejendommen overdrages

Som det fremgår ovenfor udløses tilbudspligten, når ejendommen eller *'en del heraf'* overdrages, jf. lovens § 102, stk. 1. Da baggrunden for indførelse af reglerne om tilbudspligt har været at sikre lejernes mulighed for at erhverve deres bolig, skal ordlyden af § 102, stk. 1 formentlig forstås i overensstemmelse med dette formål, således at ejeren ikke kan overdrage ejendommen delvist for på den måde omgå tilbudspligten. Dette stemmer overens med reglen i lovens § 100, stk. 5, hvorefter ejeren ikke kan udstykke sig ud af tilbudspligten.³¹

Man kan dog forestille sig nogle situationer, hvor bestemmelsen ikke synes oplagt. Hvis eksempelvis ejeren af en nabogrund ønsker at købe et beskedent stykke jord for at forbedre adgangsforholdene på sin egen grund, vil dette ifølge en ordlydsfortolkning udløse tilbudspligt for sælgeren af grundstykket.

Ud fra en formålsfortolkning af reglerne om tilbudspligt er det min opfattelse, at en sådan situation ikke kan indeholdes i reglerne om tilbudspligt. Det har ikke været lovgivers hensigt med bestemmelsen at begrænse ejeren på denne måde, ligesom hensynet til lejerne ikke berøres i den pågældende situation. Det bemærkes dog, at der ikke foreligger praksis på tilfældet, hvorfor retsstillingen må anses for uafklaret.

4.2 Selskabsretlige overdragelser

Ifølge lovens § 102, stk. 1, 1. pkt. udløses tilbudspligten ”... *når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte.*”

Hvorvidt andre selskabsretlige overdragelser kan medføre tilbudspligt er uklart, men flere forfattere i den juridiske litteratur har dog peget på tilfælde, der synes oplagte at behandle under reglerne om tilbudspligt.

4.2.1 Fusion

Ved fusion opløses et eller flere selskaber uden likvidation ved overdragelse af selskabets aktiver og passiver til et andet aktie- eller anpartsselskab, hvorved der sker en sammenlægning af to eller flere selskaber. Ved en uegentlig fusion bliver de eksisterende selskaber hhv. ophørende og fortsættende selskab.

I et sådant tilfælde udløses tilbudspligten, såfremt ejendommen er ejet af det selskab, der ved fusionen ophører med at eksistere. Var ejendommen forinden fusionen ejet af det selskab, som efter fusionen består som det fortsættende selskab, der er ikke sket en overdragelse af ejendommen, og tilbudspligten udløses ikke.³²

³¹ Se afsnit 7.0

³² TBB2006.155 af Søren Andersen, afsnit 4.1

Hertil kommer dog den modifikation, at såfremt den nye aktionær/ anpartshaver i det fortsættende selskab ved fusionen opnår majoriteten af stemmerne, kommer bestemmelsen i lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. til anvendelse, hvilket ligeledes udløser tilbudspligt, jf. nærmere herom i afsnit 4.3.

Sker fusionen i stedet som en egentlig fusion, hvor to eller flere selskaber ophører og sammensmeltes til et nyt selskab, vil der ligeledes være tilbudspligt på ejendommene. I dette tilfælde vil alle de fusionerede selskabers ejendomme være tilbudspligtige, idet der sker en overdragelse til en ny, juridisk person.

4.2.2 Spaltning

Ved spaltning forstås, at et selskabs aktiver og passiver helt eller delvist overdrages til et eller flere bestående eller nystiftede aktie- eller anpartsselskaber.³³ En spaltning er udtryk for, at kapitalejerne i det spaltede selskab overdrager en del af selskabet til de modtagende selskaber.

Dermed er det også kapitalejerne i det spaltede selskab (og ikke selskabet selv), der skal modtage vederlag i form af aktier/anpartar eller kontanter for den overdragelse, der finder sted.

Der foreligger ingen relevant praksis på, hvorvidt denne selskabsretlige omstrukturering kan anses som en overdragelse, der udløser tilbudspligt.

Søren Andersen nævner i TBB2006.155 spaltning som et tilfælde, der bør være omfattet af bestemmelsen i § 102, stk. 1, 1. pkt. Dette begrundes med, at spaltning ligeledes omhandler en situation, hvor der er tale om overdragelse af ejendommen.

Formålet med bestemmelsen i lejelovens § 102 er at udløse tilbudspligten, når ejendommen eller en del heraf overdrages. Såfremt ejendommen i forbindelse med spaltning overføres fra det oprindelige selskab til det modtagende selskab, vil dette ud fra en formålsfortolkning af bestemmelsen ligeledes skulle udløse tilbudspligt.

Det kan være svært at finde argumenter, der taler imod Søren Andersens synspunkt, bortset fra en ren ordlydsfortolkning af bestemmelsen i § 102, stk. 1, 1. pkt.

Som det vil fremgå flere steder i afhandlingen, har Højesteret i U1993.868H fastlagt, at tilbudspligten ikke skal tillægges en udvidende fortolkning, idet det af bemærkningerne fremgår, at *"bestemmelsens anvendelsesområde kan på denne baggrund ikke udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund."*

På trods af Højesterets afgørelse er det min opfattelse, at udgangspunktet om at fortolke indskrænkende må modificeres i forhold til spaltning, idet der næppe er tvivl om at spalt-

³³ Paul Krüger Andersen, Aktie- og anpartsselskaber, side 619

ning bør omfattes af ordlyden. Bemærkningerne er desuden fremsat i en sag, hvor der ikke fandt et egentligt ejerskifte sted, hvilket er i direkte modsætning til spaltning, hvor der sker en overdragelse af aktiver (herunder ejendomme) til en ny, juridisk person.

Selvom spaltning ikke er direkte omfattet af ordlyden i lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. er der dog meget der tyder på, at en udvidende fortolkning af bestemmelsen kan lægges til grund, hvorefter tilbudspligten ligeledes udløses i tilfælde af spaltning, såfremt der blandt aktiverne findes (i øvrigt) tilbudspligtige ejendomme.

Ved en redigering af lovens § 102, stk. 1, 1. pkt. må det på baggrund af ovenstående forventes, at spaltning bliver tilføjet som en overdragelse, der udløser tilbudspligt.

4.2.3 Virksomhedsomdannelse

Virksomhedsomdannelse er ligesom spaltning et område, der ikke udtrykkeligt fremgår af ordlyden i lejelovens § 102. Alligevel er behandlingen heraf relevant, idet situationen omhandler ejendomme, der – på papiret i hvert fald – overdrages til et andet selskab. Reglerne om skattefri virksomhedsomdannelser fremgår af virksomhedsomdannelsesloven, hvorefter et personselskab kan omdannes til et kapitalselskab. Det personligt ejede selskab modtager i forbindelse med omdannelsen vederlæggelse i form af aktier/ anparter fra det modtagende kapitalselskab.³⁴

Domstolene har ikke haft anledning til at tage stilling til, hvorvidt en sådan omdannelse kan anses som en overdragelse, der udløser tilbudspligt.

Søren Andersen argumenterer i TBB2006.155 for, at tilbudspligten bør indtræde på samme måde som ved fusion mv., idet ejendommen direkte skifter ejer, eftersom en juridisk person overtager selskabet fra en fysisk person.³⁵

Problemstillingen er delvis behandlet i U2003.1624/1 Ø, hvor 11 ejendomme i forbindelse med en virksomhedsomdannelse blev skudt ind i et anpartsselskab. Skødet indeholdt en erklæring om, at der ikke var tilbudspligt ved overdragelsen. Skødet manglede en erklæring i henhold til tinglysningslovens § 31, og blev derfor afvist fra tinglysning. Landsretten udtalte i kæresagen, at spørgsmålet om udløsning af tilbudspligt skulle afgøres af en domstol og ikke som led i en tinglysningsekspedition, og det blev derfor ikke behandlet, hvorvidt virksomhedsomdannelsen udløste tilbudspligt eller ej.

Søren Andersens standpunkt i TBB2006.155 om, at der sker en overdragelse fra en fysisk til en juridisk person, kan der ikke sås tvivl ved. Derimod kan der stilles spørgsmål ved,

³⁴ Carsten Fode, Noe Munk, Valg af selskabsform, side 735

³⁵ TBB2006.155 af Søren Andersen, afsnit 4.2

om tilbudspligten skal omfatte virksomhedsomdannelser, idet der ikke foreligger en gængs 'overdragelse', som tilfældet eksempelvis er ved fusion eller salg.

Tilbudspligten blev indført for at give lejerne mulighed for at erhverve ejendommen på andelsbasis, såfremt ejendommen ønskes afhændet. Omdannelsen til et kapitalselskab kan skyldes et ønske om at opnå en begrænset hæftelse for aktionærerne/anpartshaverne eller at øge virksomhedens kapitalgrundlag.³⁶

Tilbudspligten vil desuden aktualiseres, såfremt der efterfølgende sker en (reel) overdragelse fra kapitalselskabet, hvorfor frygten for omgåelse ikke synes at kunne begrunde tilbudspligten.

Man kan dog ikke komme udenom, at den tilbudspligtige ejendom 'skifter hænder', hvilket taler for at udløse tilbudspligten. Omvendt er det relevant at stille spørgsmålstejn ved, hvorvidt den omdannelse der finder sted, kan indeholdes i reglerne om tilbudspligt, idet der ikke er tale om en reel 'overdragelse', ligesom et salg af ejendommen ikke nødvendigvis er hensigten bag omstruktureringen.

Yderligere kan anføres, at såfremt tilbudspligten udløses ved en virksomhedsomdannelse, kan disse bestemmelser medføre, at personselskaber der efter virksomhedsomdannelsesloven, har krav på at omdanne selskabet til et kapitalselskab, afholder sig herfra, for ikke at blive forpligtet til at tilbyde selskabets ejendomme til lejerne.

Med udgangspunkt i ovenstående er det min opfattelse, at der er belæg for at være tilbageholdende med at statuere tilbudspligt ved virksomhedsomdannelser. Dette understøttes af, at sådanne ikke er omfattet af bestemmelsens ordlyd. Indtil domstolene har fået forelagt problemstillingen – eller lovgivningen har taget stilling hertil – må svaret dog være forbundet med væsentlig usikkerhed.

4.3 Overdragelse af aktier og anparter

Som nævnt indledningsvist i afsnit 4.1 indtræder tilbudspligten ligeledes ved overdragelse af aktier og anparter, når erhververen opnår majoriteten af stemmerne i selskabet, jf. leje-lovens § 102, stk. 1, 2. pkt. I sådanne tilfælde er forskellen fra de øvrige tilfælde, at tilbudspligten ikke udløses ved at *ejendommen* afstås, men derimod ved at *aktier/ anparter* i det selskab, der ejer ejendommen, overdrages.

Reglerne opstiller herved et værn mod omgåelse af reglerne om tilbudspligt, idet man ikke ved overdragelse af den bestemmende stemmeandel i et aktie/ anpartsselskab, der ejer den pågældende ejendom, kan undgå at tilbyde en tilbudspligtig ejendom til lejerne. Dette var formålet med indførelsen af reglerne.³⁷

³⁶ Carsten Fode, Noe Munk, Valg af selskabsform, side 714

³⁷ FT 1985-1986, tillæg A, spalte 4676

Ved en tilbudspligtig overdragelse af aktier/ anparter, står aktie- eller anpartsselskabet stadig som den formelle ejer af ejendommen, men overdragelsen indebærer et indirekte ejerskifte af ejendommen.³⁸ Dette fremgår af TBB2011.35Ø, hvor anparterne i det ApS, som ejede den pågældende ejendom, blev overdraget til et andet ApS.

Begge anpartsselskaber havde samme moderselskab, hvorfor selskabet gjorde gældende, at der reelt ikke skete en ændring i den bestemmende indflydelse i selskabet.

Den bestemmende indflydelse ændrede ifølge Østre Landsret ikke på, at tilbudspligtens skulle iagttages. Af præmisserne fremgår det således, at:

”Den omstændighed, at (moderselskabet) havde en bestemmende indflydelse over det erhvervede selskab, kan ikke ændre herpå, allerede fordi en afgørelse gående ud på, at tilbudspligten ikke udløses i en sådan situation, reelt vil kunne gøre bestemmelsen i lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., illusorisk derved, at en efterfølgende overdragelse af anparterne i moderselskabet til det erhvervede selskab ... ikke ville udløse tilbudspligten, jf. U1993.868H.”³⁹

Afgørelsen refererer til U1993.868H, der omhandler en moder- datterselskabsstruktur, og som fastslår, at overdragelse af aktiemajoriteten i et moderselskab ikke udløser tilbudspligt for ejendomme ejet af et datterselskab. Ejer et moderselskab og et datterselskab hver deres ejendomme, vil en ellers tilbudspligtig overdragelse af aktier/ anparter i moderselskaber, ikke udløse tilbudspligt for datterselskabets ejendomme.

Højesteret udtaler endvidere, at tilbudspligten er et væsentligt indgreb i ejerens beføjelser over ejendommen, hvorfor lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. ”ikke kan udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund.”⁴⁰ Højesteret statuerer i dommen, at reglerne ikke skal fortolkes udvidende, hvormed forstås at der kun indtræder tilbudspligt, når overdragelsen angår aktier eller anparter i selskaber, der ejer selve ejendommen.

Det er en betingelse for udløsning af tilbudspligt, at erhververen opnår majoriteten af stemmerne – uanset om overdrageren ikke længere har majoriteten. Dette er fastslået i Østre Landsrets dom, U2004.2221Ø, hvor et ejendomsselskab (ApS) ejede to tilbudspligtige udlejningsejendomme.

Ejendomsselskabet var 100 % ejet af et A/S med én aktionær, der overdrog aktierne til tre købere – en fond og to selskaber – fordelt med 37,5 %, 37,5 % og 25 %. Af præmisserne i Østre Landsret hedder det:

³⁸ Kristin Jonasson m.fl., Administration af boliglejemaal, bind 2, side 1159

³⁹ TBB2011.35Ø (55)

⁴⁰ TBB2006.167 af Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.4

”Ved overdragelse af anparterne opnåede ingen af erhververne hver for sig majoritet af stemmer i selskabet. ... På denne baggrund og idet det ikke er godtgjort, at der ved overdragelserne er sket omgåelse af bestemmelserne om tilbudspligt stadfæstes dommen.”⁴¹

Det blev ikke tillagt vægt, at der i vidt omfang var personsammenfald i ejerkredsen i selskaberne, ligesom fonden var ejer af 1/3 af aktiekapitalen i det ene selskab.⁴² Tilbudspligten udløses på baggrund af dommen alene, hvis erhververen opnår majoritet af stemmerne.

Dette betyder med andre ord, at hele aktiekapitalen i et selskab kan overdrages uden at tilbudspligten udløses, så længe erhververen ikke dermed opnår majoriteten af stemmerne.

4.4 Undtagelser til tilbudspligten

4.4.1 Lejelovens § 102, stk. 2

Lejelovent opstiller en række undtagelser til tilbudspligten. Ifølge lejelovens § 102, stk. 2, kommer tilbudspligten ikke til anvendelse, når:

- a) erhververen er staten, en kommune eller et godkendt saneringselskab,
- b) erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvoret med ejeren i op eller nedadstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn
- c) erhververen er en hidtidig medejer
- d) erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person

Disse undtagelsesbestemmelser er relativt klart formulerede, men er ikke udtryk for en udtømmende liste. Nedenfor gennemgås derfor kort nogle yderligere tilfælde, hvor tilbudspligten ikke finder anvendelse.

4.4.2 Interessent som hidtidig medejer

Bestemmelsen i lovens § 102, stk. 2, litra c indebærer, at en hidtidig medejer af ejendommen kan erhverve 'resten' af ejendommen, uden at der derved indtræder tilbudspligt.⁴³ Undtagelsen forudsætter, at den direkte ejerandel skal overdrages til den direkte medejer.

Undtagelsen finder derfor ikke anvendelse på en situation, hvor et interessentskab sælger en af selskabet ejet ejendom til en interessent.⁴⁴ Dette er fastslået i Vestre Landsrets kendelse af 27. februar 1996, hvor sælger påberåbte sig, at ejendommen var undtaget fra til-

⁴¹ UfR 2004.2221Ø (2224)

⁴² TBB2006.167 af Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.5

⁴³ TBB2006.155 af Søren Andersen, afsnit 4.4

⁴⁴ Lejelovent § 102, stk. 2: Karnovs note 826

budspligten, da der skete en overdragelse til en hidtidig medejer. Skødet blev imidlertid afvist fra tinglysning med henvisning til, at interessentskabet var en selvstændig juridisk person, der ejede den pågældende ejendom.

Undtagelsesbestemmelsen kunne ikke anvendes, idet køberen af ejendommen (interessenten) ikke kunne anses som en hidtidig medejer, netop fordi ejendommen var ejet af interessentskabet.⁴⁵

4.4.3 Tvangsauktion

En tvangsauktion er udtryk for et tvangssalg, hvorved der dels indtræder retsvirkninger, som er en følge af retsforfølgning og dels retsvirkninger, der er en følge af overdragelse.⁴⁶ Salg på tvangsauktion er retligt set en overdragelse, idet ejendommen adkomstmæssigt skifter hænder. En ren ordlydsfortolkning fører derfor til, at reglerne om tilbudspligt udløses ved en tvangsauktion, idet der er tale om et ejerskifte.⁴⁷

Imidlertid fremgår det af bemærkningerne til lejelovens § 102⁴⁸, at ”*da tvangsauktion ikke kan anses for en overdragelse, har man undladt at nævne tvangsauktion som en undtagelse*”.

Dette synspunkt støttes af Kallehauge og Blom⁴⁹, der antager, at lejelovens § 100 ikke finder anvendelse ved tvangsauktioner. Synspunktet er fast antaget i litteraturen, og giver således ikke anledning til tvivl i dag. Lejerne må derfor møde op på tvangsauktionen og byde på ejendommen i konkurrence med eventuelt andre interesserede.⁵⁰

4.4.4 Andelsboligforening

Det følger af andelsboligforeningslovens § 2, stk. 2, 4. pkt., at reglerne om tilbudspligt ikke finder anvendelse for ejendomme, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab. Er en andelsboligforening eksempelvis blevet opløst og omdannet til en udlejningsejendom, kan ejeren indenfor de første 5 år sælge ejendommen til anden side uden at iagttage tilbudspligten.

At en henvisning til andelsboligforeningsloven ikke er medtaget som en undtagelse i lejelovens § 102, stk. 2, må bero på en lapsus.

⁴⁵ Kendelsen er refereret i Fuldmægtigen, nr. 5, 1996, side 60 – bilag 1

⁴⁶ Bernhard Gomard, Fogedret, side 324

⁴⁷ TBB2000.457 af Ulrik Rammeskov, note 5

⁴⁸ FT 1978-1979, tillæg A, bind II, spalte 2473

⁴⁹ Kallehauge og Blom, Lejelovene 1980, side 388

⁵⁰ Anne Louise Husen, Boliglovene 2004, side 178

5.0 Tilbudsplichtens gennemførelse

5.1 Aftaleretligt

Det fremgår af lejelovens § 103, stk. 1, at tilbudsplichten opfyldes ved, at ejeren fremsætter tilbud til samtlige beboelseslejere om overtagelse af ejendommen på andelsbasis. Lejerne skal have tilbudt samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til tredjemand. Lejerne har herefter 10 uger (juli måned dog undtaget) til at acceptere det fremsatte tilbud, jf. lejeloven § 103, stk. 1, 3. pkt. Fristen løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har fået alle sædvanlige oplysninger, jf. afsnit 5.3.1.

Når ejeren har afgivet sit tilbud til lejerne, er han i henhold til almindelig aftaleret bundet heraf. Dette medfører også, at der er indgået en aftale, såfremt lejerne accepterer tilbuddet indenfor acceptfristen på mindst 10 uger. Dette gælder uanset, om det efterfølgende måtte vise sig, at der reelt ikke var tilbudsplicht på ejendommen, jf. TBB2004.114Ø.

Vilkårene i det til lejerne afgivne tilbud skal stemme overens med de vilkår, ejeren ved salget kan opnå ved salg til tredjemand og ejeren skal vedlægge dokumentation herfor i sit tilbud, jf. lejelovens § 103, stk. 2. I praksis gøres dette nemmest ved at vedlægge en kopi af den mellem ejeren og tredjemand underskrevne (og betingede) købsaftale.⁵¹

5.2 Fremsendelse af tilbud

Det er kun lejere af beboelseslejligheder, der er omfattet af reglen i § 103, stk. 1. Dette betyder, at eventuelle erhvervslejere eller lejere af enkeltværelser ikke skal have fremsendt tilbuddet. Lejere i blandede lejemål skal derimod have tilbudt ejendommen, hvilket stemmer overens med den i afsnit 3.2.2 omhandlede gennemgang af disse lejemål.

Såfremt nogle af lejemålene måtte være fremlejet, skal tilbuddet fremsendes til fremlejeren, idet fremlejetageren og udlejer ikke indgår i noget retsforhold.⁵²

5.3 Oplysningspligt

Af ordlyden i lejelovens § 103, stk. 4 fremgår det, at ejeren senest samtidig med tilbuddets fremsættelse skal give oplysninger om ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på forskellige konti i henhold til lejeloven og boligreguleringsloven. Herudover skal ejeren 'give sædvanlige oplysninger om ejendommen'. Som nævnt i afsnit 2.0 blev disse regler indført i 1982, for at lejerne havde det fornødne grundlag for at vurdere, hvorvidt de ønskede at overtage ejendommen på andelsbasis.

Bestemmelsen giver dog ingen udtømmende opregning af hvilke oplysninger, der kan betragtes som sædvanlige. I bemærkningerne i lovforslaget⁵³ bag indførelsen af oplysnings-

⁵¹ Maria Elena Klöver, Redegørelse for reglerne om tilbudsplicht efter lejeloven, side 11

⁵² Kristin Jonasson m.fl., Administration af boliglejemål, bind 2, side 1166

⁵³ FT 1981-1982, 1. samling, tillæg A, spalte 66

pligten fremgår det, at reglen skal forstås i sammenhæng med andelsboligforeningslovens § 3, der indebærer, at oplysningerne skal svare til de oplysninger, sælger sædvanligt afgiver til køber i en handel vedrørende en udlejningsejendom.⁵⁴

Såfremt ejeren efter fremsendelse af tilbuddet til lejerne eftersender noget materiale, der har taget længere tid at fremskaffe, opstår spørgsmålet, hvornår acceptfristen løber fra.

Lejerne vil naturligvis påberåbe sig, at acceptfristen først løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har fået alle de oplysninger, de har krav på.⁵⁵ Af bestemmelsens ordlyd kan det konstateres, at acceptfristen begynder at løbe på det tidspunkt, hvor lejerne har fået 'sædvanlige oplysninger' om ejendommen.

5.3.1 Sædvanlige oplysninger

Af det ovenfor i afsnit 5.3 refererede fremgår det, at oplysningspligten omfatter alle oplysninger, der er sædvanlige i en typisk handel af en tilsvarende ejendom. Da der ikke af loven eller dens forarbejder foreligger en opregning af disse oplysninger, må man i stedet undersøge hvilke oplysninger, der er hyppigst forekommende – og endnu vigtigere – hvilke oplysninger, der som minimum skal afgives.

I TBB2003.26 Ø er spørgsmålet om 'sædvanlige oplysninger' behandlet. Sagen vedrører en udlejningsejendom, der blev tilbudt lejerne efter reglerne om tilbudspligt og i den forbindelse fik tilsendt en omfattende mængde oplysninger om ejendommen, herunder købsaftale, tingbog, servitutter, BBR-meddelelse, forsikringsoplysninger, kommunalt oplysningskema, lejerlister mv. Lejerne påstod, at acceptfristen først begyndte at løbe, da en række supplerende oplysninger, var modtaget. Landsretten lagde dog til grund, at de allerede modtagne oplysninger var tilstrækkelige i forståelsen af sædvanlige oplysninger, hvormed acceptfristen var begyndt at løbe fra modtagelsen heraf.

Afgørelsen er meget konkret begrundet, hvorfor de i afgørelsen opstillede oplysninger ikke i alle tilfælde vil kunne lægges til grund. Imidlertid giver den et godt billede af hvilke oplysninger, der i hvert fald bør overvejes. Kristin Jonasson har opstillet en lignende liste, der ifølge hende bør vedlægges, for at opfylde kravet i lejelovens § 103, stk. 4.⁵⁶

I alle tilfælde bør man dog vurdere, hvilket oplysninger der i den pågældende handel er relevant for lejerne. En del oplysninger kan af TBB2003.26Ø udledes som relevante, men derudover må der i takt med udviklingen indenfor handel med fast ejendom vurderes fra gang til gang, hvad der forekommer relevant.

⁵⁴ Maria Elena Klüver, Redegørelse for reglerne om tilbudspligt efter lejeloven, side 13

⁵⁵ TBB2006.155 af Søren Andersen, afsnit 6

⁵⁶ Kristin Jonasson m.fl., Administration af boliglejemaal, bind 2, side 1167

Som følge af de mangelfulde retningslinjer vedrørende oplysningspligtens omfang, vil ejeren aldrig kunne vide sig helt sikker på, om nogle oplysninger måtte mangle, og om tilbudspligten i så fald vil kunne tilsidesættes som uopfyldt.

5.3.2 Konsekvens af manglende oplysninger

Fremsender ejeren ikke i forbindelse med tilbuddet til lejerne de krævede oplysninger, der skal give lejerne anledning til på oplyst grundlag at vurdere, hvorvidt de vil erhverve ejendommen på andelsbasis, har ejeren ikke opfyldt sine forpligtelser efter loven.

Hvor grænsen går i relation til oplysningernes udstrækning, er der imidlertid ikke i retspraksis taget stilling til.

Den eneste dom, så vidt vides, der har taget udtrykkelig stilling til konkrete oplysninger findes i GD1993/15 Ø. Landsretten fandt her, at tilbudspligtens betingelser ikke kunne anses for opfyldt, idet der ikke var fremsendt en varmesynsrapport til lejerne. Konsekvensen heraf var, at acceptfristen først begyndte at løbe, da alle havde modtaget varmesynsrapporten.⁵⁷

Har ejeren fremlagt dokumenter, der viser sig at indeholde nogle urigtige oplysninger, f.eks. en BBR-meddelelse, kan det vurderes, om manglen må anses for at være væsentlig. Ejeren må kunne stole på, at indhentning af oplysninger fra offentlige myndigheder kan lægges til grund, med mindre oplysningerne væsentligt afviger fra virkeligheden, og som ved selvsyn kan konstateres.

Forsømmer ejeren sin loyale oplysningspligt ved at undlade væsentlige informationer i forbindelse med handlen, optræder han culpøst og kan ifalde erstatningsansvar overfor lejerne, idet sælgerens forsømmelse konstituerer en misligholdelse af aftalen.⁵⁸

5.4 Syn og skøn

Den overordnede hensigt med tilbudspligtsreglerne er, at lejerne sikres at kunne overtage deres bolig på markedsmæssige vilkår. Disse vilkår er pr. definition givet ved et salg i almindelig fri handel.

Overdrages en tilbudspligtig ejendom i stedet ved gave, fusion, mageskifte, påtænkt arveudlæg eller ved overdragelse af aktier/ anparter, følger det af lejelovens § 103, stk. 2 og stk. 3, at der skal optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343 til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens markedsværdi.

⁵⁷ U1993B.216 af Ole Malmqvist

⁵⁸ Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom, side 129

I disse situationer vil der oftest ikke være et sammenligningsgrundlag i form af et købstilbud, som tilfældet er ved et almindeligt salg af ejendommen. Eksempelvis kan man forestille sig, at ejendommen ønskes overdraget til ejerens nære relationer mere eller mindre vederlagsfrit, hvorfor det er nødvendigt at få fastlagt den markedspris, lejerens skal betale for ejendommen.

Reglerne om syn og skøn skal desuden sikre, at købsaftalen mellem køber og sælger ikke indgås på aftalevilkår, der reelt gør lejernes mulighed for at overtage ejendommen urealistiske, f.eks. i form af en kunstigt høj pris.⁵⁹

Som det er fastslået i afsnit 5.1 er ejerens tilbud til lejerne bindende. Dette forhold kan få alvorlige konsekvenser for ejeren, såfremt skønsmanden vurderer ejendommens værdi i handel og vandel til en væsentligt anden end ejeren har forudsat og tilbudt til lejerne. Da ejeren alene har sin personlige forventning til prisen på ejendommen at holde sig til, kan det derfor overvejes, hvorvidt det bør være muligt at udmelde syn og skøn forinden tilbuddet fremsendes til lejerne.⁶⁰

Lejelovens § 103, stk. 2 indleder med en indikation af, der alene er tale om et påtænkt salg, jf. formuleringen ”*I tilfælde af et påtænkt salg...*”.

Dette taler for, at ejeren endnu ikke har forpligtet sig til at sælge ejendommen og derfor bør kunne gennemføre et syn og skøn inden tilbuddet fremsendes. Desuden har boligministeren i et svar til boligudvalget tilkendegivet, at ”*tilbuddet ledsages af en erklæring fra en sagkyndig, de er udmeldt af boligretten,*”⁶¹ hvilket indikerer, at erklæringen (syn og skønsmandens vurdering) foreligger inden tilbuddet afgives.

Dette understøttes yderligere af bemærkningerne til lovforslaget i 1979⁶², hvoraf det fremgår, ”*når overdragelsen sker ved arv, gave eller udbytte, må det fastsættes, **hvilket tilbud** (min fremhævelse) *ejeren skal give lejerne*”. Bemærkningen må efter min opfattelse læses sådan, at vurderingen foretages *før* tilbuddet afgives.*

Jesper Bøge Pedersen argumenterer i TBB2006.167 for, at lejelovens § 103, stk. 2 om syn og skøn vedrører et *påtænkt* salg. Formålet med bestemmelsen er at foretage en vurdering af ejendommens pris på markedsvilkår, som kan danne grundlag for lejernes vurdering af, hvorvidt de ønsker at erhverve ejendommen. Dette hensyn fraviges ikke, selvom der udmeldes et syn og skøn, inden det reelle tilbud fremsendes til lejerne.

⁵⁹ TBB2006.155 af Søren Andersen, afsnit 5.1

⁶⁰ TBB2005.167 af Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.7

⁶¹ Boligministerens svar til boligudvalget, nr. 79, d. 13. februar 1991 – bilag 2

⁶² FT 1978-1979, tillæg A, spalte 2474

Omvendt kan en ordlydsfortolkning af § 103, stk. 2 jf. '*... om købesummen og de øvrige tilbudte* (min fremhævelse) *vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel*' forstås således, at syn og skøn først kan udmeldes efter tilbuddets fremsættelse.

Til støtte for dette synspunkt kan desuden anføres, at ejeren altid har mulighed for på egen hånd at få en sagkyndig til at værdiansætte ejendommen, og på denne baggrund danne sig et overblik over prisniveauet.

Søren Andersen stiller i TBB2006.155 spørgsmålsteget ved, hvorvidt der kan udmeldes syn og skøn inden tilbuddet fremsendes til lejerne, bl.a. fordi lejerne i et sådant tilfælde endnu ikke er parter i sagen, og spørgsmålet derfor er, om lejerne skal indkaldes til et sådant syn og skøn.

Som det følger af ovenstående gennemgang, giver en ordlydsfortolkning af bestemmelserne ikke noget entydigt svar.

Det er dog ikke urealistisk at forestille sig situationer, hvor det er fordelagtigt for begge parter at få udmeldt syn og skøn *inden* tilbuddet afgives til lejerne, idet begge parter i så fald kender omstændighederne og får dokumentation for markedsprisen i forbindelse med det påtænkte salg. Desuden må det ud fra en formålsfortolkning kunne lægges til grund, at formålet med syn og skøn er, at få fastlagt en markedspris på ejendommen, hvilket sikres uanset hvornår dette udmeldes.

Situationen er uafklaret i retspraksis, men på baggrund af ovenstående mener jeg, at meget taler for at tillade et syn og skøn, inden ejeren afsender tilbuddet. Det skal dog have for øje, at der i kraft af den manglende praksis og uklare lovgivning er usikkerhed forbundet hermed.

5.4.1 Skønstema afviger fra ejerens forventninger

Såfremt skønsmanden vurderer, at ejendommen er mere værd end den pris, ejeren har tilbudt lejerne at overtage ejendommen til, står ejeren i en uheldig situation, idet han formentlig kunne have forlangt mere for ejendommen.

I litteraturen er såvel Søren Andersen som Kristin Jonasson enige om, at det til lejerne fremsatte tilbud binder ejeren, der derfor ikke kan forlange, at lejerne skal betale prisdifferencen op til markedsprisen. Dette stemmer overens med almindelige aftaleretlige regler, hvorefter ejeren ved sit tilbud bindes heraf. Desuden er det fastslået i retspraksis jf. U2007.2413H, hvor et tilbud blev accepteret af lejerne, og derfor var bindende for ejeren.

Ejerens risiko for at miste dette (større) provenu ved salget er yderligere et argument for at tillade syn og skøn forinden tilbuddet fremsættes, så ejeren på forhånd kender markedsprisen.

Er situationen den omvendte, således at skønsmanden vurderer prisen på ejendommen i handel og vandel som værende lavere end den til lejerne tilbudte, er spørgsmålet, om ejeren er forpligtet til at sælge ejendommen til denne, lavere, pris.

I litteraturen har såvel Søren Andersen (TBB2006.155Ø) og Kristin Jonassen⁶³ argumenteret for, ejeren ikke er forpligtet til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen til den af skønsmanden lavere vurderede markedspris. Ejerens forudsætninger for salget er i sådanne tilfælde bristede, idet ejeren ikke havde taget højde for denne negative udvikling.⁶⁴

Havde ejeren været klar over, at ejendommen ikke kunne indbringe den pris, han kalkulede med, ville han af økonomiske årsager måske have beholdt ejendommen. Antages det at ejerens forudsætninger for salget er bristede, må ejeren derfor være berettiget til at tilbagekalde sit tilbud.

Der foreligger ikke noget retspraksis på problemstillingen, og et sikkert svar kan derfor ikke angives.

5.4.2 Syn og skøn ved øvrige overdragelser

Som anført ovenfor optages der syn og skøn ved gave, fusion, mageskifte, påtænkt arveudlæg eller ved overdragelser af aktier / anparter.

I afsnit 4.2.2 er argumenteret for, at en overdragelse ved spaltning ligeledes er omfattet af lejelovens tilbudspligt. Det er således oplagt at anføre, at reglerne om syn og skøn ligeledes finder anvendelse i disse tilfælde, da der ved en sådan overdragelse typisk ikke indgår en egentlig købesum for ejendommen.

Hjemlen hertil findes dog ikke, og desuden kan der sås tvivl om rigtigheden heraf jf. U2003.796Ø, hvori man tillagde syn og skøn en indskrænkende fortolkning.

Sagen, U2003.796Ø, angik en udlejningsejendom, der blev overdraget til et af ejeren 100 % ejet selskab. Lejerne blev i forbindelse med overdragelsen tilbudt at overtage ejendommen i henhold til tilbudspligten. Lejernes advokat mente, at tilbudspligten skulle omfatte et syn og skøn. Østre Landsret afviste imidlertid at reglerne om syn og skøn fandt anvendelse i et sådant tilfælde, hvor en privat person solgte ejendommen til et af ejeren 100 % ejet selskab. Af præmisserne fremgår det, at

*”retten finder det ... betænkeligt at anse bestemmelsen i lejelovens § 103, stk. 2, 2. pkt. ... for direkte eller analogt anvendelig i det foreliggende tilfælde.”*⁶⁵

⁶³ Kristin Jonasson m.fl., Administration af boliglejemaal, bind 2, side 1171

⁶⁴ Bernhard Gomard, Obligationsret 1. del, side 159

⁶⁵ U2003.796Ø (798)

Dette støttes på Højesterets bemærkninger om rækkevidden af lejelovens tilbudspligt i U1993.868H, hvoraf kan udledes, at man forudsætter en indskrænkende fortolkning af reglerne, idet syn og skøn ikke omfattes af ordlyden i pågældende tilfælde.

Ved skattefri virksomhedsomdannelser fastholdes ejendommen i princippet i samme ejerkreds, selvom den overføres fra et personligt ejet selskab til et af ejeren 100 % ejet kapital-selskab. I et sådant tilfælde taler det for at udmelde et syn og skøn, at ejendommen ikke overdrages som i en almindelig handel, hvorfor det kan være besværligt at fastlægge ejendommens reelle markedspris.

Som det er omtalt i afsnit 4.2.3 er det uklart, om tilbudspligten overhovedet finder anvendelse ved virksomhedsomdannelse, men uanset om dette kan indfortolkes, finder reglerne om syn og skøn på baggrund af ovenstående dom ikke anvendelse, idet persongalleriet ved virksomhedsomdannelse kan sidestilles med de i dommen anførte.

6.0 Videreoverdragelse indenfor 1 år

Såfremt lejerne ikke accepterer det af ejeren fremsatte tilbud i forbindelse med tilbudspligtens gennemførelse, kan ejeren overdrage ejendommen til anden side, jf. lejelovens § 103, stk. 6. Dette kræver dog, at skøde på ejendommen anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet fremsættes til lejerne.

I praksis vil ejeren typisk have indgået en købsaftale med tredjemand på forhånd, dog betinget af at lejerne ikke udnytter deres forkøbsret.

6.1 Samme vilkår

Ejendommen kan i princippet overdrages utallige gange indenfor perioden, forudsat overdragelserne sker på enslydende vilkår i forhold til de til lejerne tilbudte. En ordlydsfortolkning af bestemmelsen synes meget oplagt, idet salget skal ske på '*de tilbudte vilkår*'. Sker en overdragelse alligevel på andre vilkår, kan videresalget være gennemført på hhv. mindre eller mere gunstige vilkår.

6.1.1 Mere eller mindre gunstige vilkår

Såfremt ejendommen tilbydes tredjemand til en lavere pris og dermed på mere gunstige vilkår, er det ikke utænkeligt, at lejerne ville have accepteret disse vilkår. Derfor kan der heller ikke herske tvivl om, at tilbudspligten skal iagttages, såfremt dette er tilfældet.

Er situationen den modsatte, således at ejendommen sælges til tredjemand på mindre gunstige vilkår, kan man argumentere for, at lejerne formentlig ikke ville have accepteret disse vilkår, hvorfor videresalget kan gennemføres uden at iagttage tilbudspligten. Bestemmelsens ordlyd giver som omtalt ikke noget spillerum, men en formålsfortolkning af reglerne kan imidlertid føre til det modsatte resultat.

Som omtalt flere gange var formålet med indførelsen af tilbudspligtsreglerne, at lejerne i forbindelse med ejerens afhændelse af ejendommen, skulle tilbydes at overtage denne på andelsbasis.

Da lejerne én gang har takket nej til tilbuddet, og det efterfølgende salg ikke stiller lejerne bedre, taler dette for, at formålet med reglerne er iagttaget, hvorfor et salg på mindre gunstige vilkår bør tillades.⁶⁶

Dette argument støttes i retspraksis, jf. Østre Landsrets dom af 6. marts 1987, hvor ejeren fik medhold i at kunne sælge ejendommen på andre vilkår end tilbudt lejerne, idet der af ”bestemmelsens formål og forarbejderne alene stilles krav om fornyet tilbud til lejerne, såfremt ejendommen inden for den fastsatte frist overgår til andre til en lavere pris end den til lejerne tilbudte.”⁶⁷

Ifølge Østre Landsret kan ejendommen således indenfor den 1-årige periode afhændes til tredjemand på andre vilkår, end lejerne er blevet tilbudt, forudsat at vilkårene efter en samlet bedømmelse ikke er mere gunstige.

Dette strider direkte mod bestemmelsen ordlyd og rigtigheden af afgørelsen betvivles da også af Søren Andersen i TBB2006.155.

Desuden behandler Østre Landsret udelukkende prisen som et parameter, og foretager således ikke en samlet vurdering, på trods af at denne skulle være foretaget af skønsmanden.⁶⁸

Idet der ikke findes nyere afgørelser, der har behandlet problemstillingen, må udgangspunktet være, at en ejendom kan sælges på *mindre* gunstige vilkår til en tredjemand, såfremt dette sker indenfor 1-års perioden.

Lejerne beskyttes af bestemmelsen i de tilfælde, hvor ejeren forsøger at omgå tilbudspligten ved at tilbyde ejendommen på nogle vilkår, lejerne ikke kan acceptere, for derefter at sælge den til anden side.

Formålsfortolkningen af bestemmelsen stemmer efter min vurdering overens med Østre Landsrets afgørelse, idet det dog bemærkes, at prisen ikke bør indgå som det eneste vilkår. Dette ændrer dog ikke ved, at såfremt ejendommen videresælges indenfor 1 år på vilkår, der efter *en samlet bedømmelse* er mindre gunstige for lejerne, er ejeren undtaget reglerne om tilbudspligt.

⁶⁶ TBB2006.167 af Jesper Bøge Pedersen, afsnit 2.3

⁶⁷ ØLR af 6. marts 1987 – bilag 3

⁶⁸ TBB2006.167 af Jesper Bøge Pedersen, afsnit 2.3

6.1.2 Undtagelse

En ejendom vil dog ikke i alle tilfælde skulle tilbydes lejerne på 'samme vilkår' som erhververen. Den overordnede hensigt med tilbudspligtsreglerne er som anført ovenfor, at lejerne får tilbudt deres bolig på markedsmæssige vilkår.

Bestemmelsen i § 103, stk. 6 forhindrer ikke, at der finder overdragelser sted – tværtimod kan overdragelser netop kan finde sted, når lejerne behørigt har fået tilbudt ejendommen.

Ønsker ejeren at overdrage ejendommen ved gave, skal et syn og skøn fastslå ejendommens værdi i handel og vandel. Denne værdi ligger til grund for tilbuddet til lejerne. Accepterer lejerne ikke tilbuddet, kan ejeren jf. § 103, stk. 6 overdrage ejendommen til anden side - herunder ved gave. Dette fremgår direkte af ordlyden, der følger her:

*”Bliver ejerens tilbud ikke accepteret, kan ejendommen overgå til andre ved salg på de tilbudte vilkår, **eller** (min fremhævelse) ved gave, mageskifte ...”*

Da lejerne har afslået tilbuddet, kan ejeren ifølge ordlyden overdrage ejendommen ved gave – og dermed på andre vilkår end fremsat til lejerne. Hvis dette ikke var tilfældet, ville en gaveoverdragelse indebære, at ejeren vederlagsfrit skulle tilbyde ejendommen til lejerne, hvilket naturligvis ikke kan indeholdes i bestemmelsen.

Bestemmelsen har altså ikke til formål at sikre, at ejendommen overdrages på mere favorable vilkår, når handlen indenfor 1-års perioden foregår ved *andet* end et almindeligt salg. Dette forudsætter naturligvis, at lejerne ikke anvender deres forkøbsret.

KAPITEL 2: Udstykning af tilbudspligtige ejendomme

7.0 Udstykning

7.1 Begreb

Udstykning af en fast ejendom indebærer, at et areal fraskilles den samlede faste ejendom for efterfølgende at udgøre en ny, samlet fast ejendom på et nyt matrikelnummer.⁶⁹ Efter udstykning og registreringen heraf kan ejeren stifte rettigheder over det udstykkede areal, herunder vælge at frasælge det.

En udstykning må ikke forveksles med ejerlejlighedsopdelinger, hvor man foretager en opdeling af en ejendom i selvstændige ejerlejligheder. Sådanne opdelinger reguleres af ejerlejlighedsloven, og adgangen hertil er undergivet væsentlige begrænsninger. Bestemmelserne om, hvilke bygninger der kan opdeles og betingelserne herfor, er reguleret i ejerlejlighedslovens § 10 og er nærmere gennemgået i afsnit 8.2.

⁶⁹ Bo von Eyben m.fl., Fast ejendom – rådighed og regulering, side 19

7.2 Baggrund

Lejelovens § 100, stk. 5 regulerer reglerne om tilbudspligt, når ejeren foretager udstykning af ejendommen.

”Tilbudspligten efter stk. 1 og 2 opretholdes, selvom om ejeren efter lovens vedtagelse foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen.”

I forarbejderne til den endelige formulering af lov nr. 237 af 8. juni 1979 om tilbudspligt fremgår formålet med indsættelsen af bestemmelsen:

”For at sikre, at den tilbudspligt, som er opnået, ikke skal fratages lejerne, er det fastsat, at tilbudspligten opretholdes, selv om der senere sker udstykning.”⁷⁰

Baggrunden for denne ændring i forhold til den oprindelige bestemmelse om tilbudspligt i loven fra 1975 er formentlig, at tilbudspligten oprindeligt faldt bort ved udstykning, jf. § 57b, stk. 4, 2. pkt. i 1975-loven:

”Tilbudspligten falder bort, når antallet af beboelseslejligheder i ejendommen bliver 12 eller færre som følge af sammenlægning, udstykning eller opdeling i ejerlejligheder.”

Inden ændringen i 1979 kunne ejeren derfor udstykke sin ejendom ned under det krævede antal beboelseslejligheder, således at tilbudspligten ikke længere fandt anvendelse.

Der findes ingen bemærkninger til 1975-loven, der kan belyse baggrunden for bestemmelsen i § 57b, stk. 4. Bestemmelsen kan således være udtryk for, at lovgiver simpelthen ikke har taget højde for udlejers spekulationsmulighed ved at omgå tilbudspligten gennem udstykning, hvorfor man ved indførelsen af 1979-loven har set sig nødsaget til at ændre bestemmelsens indhold.

Knud Illum antager i overensstemmelsen med ovenstående, at i de tilfælde hvor en forkøbsret ikke er til hinder for udstykning, ”... må forkøbsretten også kunne udøves ved frasalg af de enkelte parceller.”⁷¹

Selvom det ikke fremgår direkte af forarbejderne, må det på baggrund af ovenstående antages, at formålet med bestemmelsen i lejelovens § 100, stk. 5 er at sikre, at lejerne ikke mister deres ret til at få ejendommen tilbudt, ved at ejeren foretager udstykning.

⁷⁰ FT1978-1979, tillæg B, spalte 1044

⁷¹ Knud Illum, Dansk tingsret, afsnit 9, IV, C, side 319.

Reglerne opstiller dermed et værn mod at ejeren kan undgå tilbudspligten ved at udstykke ejendommen i flere ejendomme og dermed ned under det antal beboelseslejligheder, der er en forudsætning for, at tilbudspligten finder anvendelse.

Det er dog ikke udstykningen i sig selv, der udløser tilbudspligten, men derimod en efterfølgende overdragelse omfattet af lejelovens bestemmelser om tilbudspligt.

7.3 Udstykning af tilbudspligtige ejendomme

Som det fremgår ovenfor, skal ejeren, også efter at en tilbudspligtig ejendom er udstykket, iagttage reglerne om tilbudspligt ved overdragelse af ejendommen til tredjemand. Det kan dog hverken ud fra lejelovens ordlyd eller forarbejderne udledes, *hvordan* ejeren skal opfylde tilbudspligten. Det er således uklart, hvorvidt lejerne skal have tilbudt hele den oprindelige ejendom eller blot den del, der efter udstykningen ønske solgt.

Nedenfor gennemgås nogle eksempler, der er behandlet i den juridiske litteratur, og som illustrerer nogle af de problemstillinger, der kan opstilles i henhold til lejelovens kapitel XVI.

7.3.1 Eksempel 1

Søren Andersen har i TBB2006.155 opstillet en situation, hvor ejeren af en ejendom med 10 lejligheder udstykker disse i to lige store selvstændige ejendomme for derefter at bortselge den ene ejendom. For overskuelighedens skyld kaldes ejendommene hhv. A (den ejendom ejeren beholder) og B (den, der ønskes solgt). Ejendommene vil efter udstykningen ikke særskilt være omfattet af tilbudspligten, idet de nu alene indeholder 5 beboelseslejligheder.⁷²

Problemstillingen er behandlet i retspraksis jf. TBB2011.35Ø. Afgørelsen vedrører (meget forenklet) en tilbudspligtig ejendom, der blev udstykket i to selvstændige ejendomme med hhv. 10 boliglejemål + 7 erhvervslejemål (ejendom 1) og 5 beboelseslejemål (ejendom 2).

Efter udstykningen blev de to ejendomme overdraget hver for sig uden iagttagelse af tilbudspligten. Sagen blev på grund af dens principielle karakter henvist til behandling i Østre Landsret, hvor tre lejere nedlagde påstand om, at ejerne skulle anerkende, at tilbudspligten ikke var overholdt.

Landsretten udtalte i præmisserne, ”... *da det er ubestridt, at (ejeren) ikke i disse tilfælde har tilbudt lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, foreligger der ... en tilsidesættelse af lejelovens bestemmelser om tilbudspligt.*”⁷³

⁷² Der kræves min. 6 beboelseslejligheder jf. lejelovens § 100, stk. 2.

⁷³ TBB2011.35Ø (55)

På baggrund af ovenstående vil tilbudspligten utvivlsomt opretholdes i en sådan situation, hvilket i øvrigt følger direkte af lejelovens § 100, stk. 5. Det kan dog ikke ud fra præmisserne i TBB2011.35Ø læses, *hvad* lejerne skulle have haft tilbudt.

Ifølge Søren Andersen vil en overdragelse af ejendom B i eksemplet ovenfor medføre, at hele ejendommen (A+B) skal tilbydes lejerne.

Kristin Jonasson⁷⁴ har opstillet et eksempel svarende til det af Søren Andersen anførte. Hun er ligeledes af den opfattelse, at ejeren skal tilbyde både ejendom A og B til lejerne under ét, selvom alene ejendom B ønskes solgt. Dette begrundes i det ovenfor anførte om formålet med bestemmelsen, hvorefter en ejer ikke skal kunne udstykke sig ud af reglerne om tilbudspligt.

Ingen af de to forfattere opstiller dog yderligere argumenter for, hvorfor de kommer frem til denne slutning.

7.3.2 Eksempel 2

Fortsætter man eksemplet ovenfor således, at lejerne ikke ønsker at benytte sig af deres forkøbsret til ejendommen, bliver situationen dog langt mere kompliceret. Grunden hertil er, at ejeren ifølge Kristin Jonasson kan sælge den ene af de selvstændigt matrikulerede ejendomme (ejendom B) til anden side.

Efter et sådant salg til tredjemand vil de to ejendomme have hver deres ejer, således at E1 ejer ejendom A, mens E2 ejer ejendom B.

Det lader dog til, at forfatteren ikke har været opmærksom på lejelovens § 103, stk. 6 ved udfærdigelsen af eksemplet. Af denne bestemmelse følger det, at ejendommen, såfremt ejerens tilbud ikke accepteres af lejerne, kan overgå til andre ved salg på de tilbudte vilkår.

Da Kristin Jonasson netop har bemærket, at tilbudspligten omfatter hele den oprindelige ejendom (A+B), giver det problemer alene at tilbyde ejendom B til E2, da lejerne og E2 i så fald ikke har fået tilbudt de samme vilkår.

Hvis bestemmelsen skal opfyldes efter sit indhold, kræver det, at tilbuddet til lejerne alene vedrører ejendom B, som ønskes solgt til E2. Da Kirstin Jonasson indledningsvist forudsatte, at tilbudspligten opretholdes på hele den oprindelige ejendom (A+B), foreligger denne mulighed dog ikke.

Udstrækningen af § 103, stk. 6 kan dog diskuteres, idet det må anses for uklart, om bestemmelsen alene finder anvendelse, når hele ejendommen sælges, ligesom tilbuddet formentlig kan fremsættes på mindre gunstige vilkår end tilbudt lejerne, jf. nærmere herom i afsnit 7.5.6.

⁷⁴ Kristin Jonasson, Administration af boliglejemål, bind 2, side 1155

Den omstændighed, at lejerne har undladt at benytte sig af deres forkøbsret ved et salg af ejendommen, medfører ikke, at tilbudspligten bortfalder ved et efterfølgende salg.⁷⁵ Tilbudspligten er fastsat ved lov, og skal derfor iagttages hver gang, ejendommen ønskes overdraget. En fortsættelse af Kristin Jonassons eksempel giver derfor yderligere en udfordring, i de tilfælde hvor ejendommene efter udstykningen – på trods af det netop anførte om problemstillingen i § 103, stk. 6 – ejes af to forskellige ejere.

Beslutter E1 sig for at afhænde sin ejendom (A), er det usikkert, hvorvidt E1 er forpligtet til at tilbyde såvel sin ejendom (A) som E2's ejendom (B) til lejerne. Hvis denne løsning kan indeholdes i lovens § 100, stk. 5, risikerer E2 at blive tvunget til at sælge ejendom.

Der kan ikke herske nogen tvivl om, at dette er et væsentligt indgreb i E2's ejendomsret, og det må antages at være forbundet med væsentlig usikkerhed, om lejelovens § 100, stk. 5 kan udstrækkes til en sådan situation.⁷⁶

Som det er omtalt tidligere, har Højesteret i U1993.868H tillagt lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. en indskrænkende fortolkning, idet bestemmelsen vedrører et væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser. Hvorvidt udtalelsen alene angår den netop refererede bestemmelse eller reglerne om tilbudspligt i almindelighed, er uklart.

Østre Landsret⁷⁷ har imidlertid henvist til Højesterets principielle bemærkninger i en sag vedrørende udmeldelse af syn og skøn, hvilket indikerer, at alle lejelovens bestemmelser om tilbudspligt skal tillægges en indskrænkende fortolkning.

Højesteret udtaler i U1993.868H, at *"lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., er udtryk for en egentlig tilbudspligt og ikke blot en forkøbsret."*⁷⁸

At 'tilbudspligten' ifølge Højesteret er udtryk for et væsentligt indgreb i udlejers sædvanlige beføjelser, sigter formentlig til det faktum, at ejeren jf. § 102, stk.1, 2. pkt. skal tilbyde lejerne at erhverve ejendommen i et tilfælde, hvor ejendommen ikke ved et direkte salg overgår til tredjemand. Tilbudspligten skal således også iagttages, når tredjemand 'alene' erhverver majoriteten af aktier/anparten i det selskab, der ejer ejendommen, hvilket ifølge Højesteret er mere indgribende end en almindelig forkøbsret.⁷⁹

⁷⁵ Kristin Jonasson, Administration af boliglejemaal, bind 2, side 1155

⁷⁶ Kristin Jonasson, Administration af boliglejemaal, bind 2, side 1156

⁷⁷ U2003.796Ø (798)

⁷⁸ U1993.868H (868)

⁷⁹ TBB2006.167 af Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.4

Uanset at Højesteret anser lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. som værende 'mere indgribende' end den almindelige forkøbsret i kapitel XVI, ændrer dette ikke ved det faktum, at forkøbsretten *i sig selv* indebærer et væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser.

I retslitteraturen har Knud Illum været inde på udstrækningen af fortolkningsspørgsmålet i forhold til den generelle forkøbsret, idet han anfører, at "*disse (forkøbs)rettigheder ikke skal have et videregående indhold, end det med sikkerhed fremgår af aftalen.*"⁸⁰ Det bemærkes i denne anledning, at forkøbsretten i henhold til tilbudspligt er pålagt ved lov, og dermed ikke er udtryk for en aftale parterne imellem. Dette underbygger argumentet for, at den indskrænkende fortolkning kan anvendes udover lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., hvilket Østre Landsret da også har fundet anledning til i U2003.796Ø.

Der foreligger endnu ingen retspraksis på, hvorvidt E2 kan blive underlagt et tvangssalg af ejendommen jf. situationen ovenfor, og retsstillingen er derfor ikke fastslået. På baggrund af ovenstående forekommer det dog særdeles indgribende for den pågældende ejer, hvorfor det må være forbundet med stor usikkerhed, om lejelovens § 100, stk. 5 kan udstrækkes til at gælde i et sådant tilfælde.

7.3.3 Alternativ løsning

Som det fremgår af eksempel 2 ovenfor, er situationen uholdbar for E2, der ikke ønsker at sælge sin ejendom. Det kan derfor overvejes, om andre løsninger kan muliggøre en tilfredsstillende løsning for alle parter.

Da ejendommen inden udstykningen i hhv. ejendom A og B var underlagt reglerne om tilbudspligt, kan man overveje om lejelovens § 100, stk. 5 kan fortolkes således, at begge ejendomme stadig er tilbudspligtige – dog hver for sig.⁸¹

Hvis dette er tilfældet, omfatter tilbudspligten de pågældende ejendomme efter udstykningen, uanset at antallet af lejemål ikke længere er opfyldt efter lovens § 100, stk. 2. Dette vil imødekomme problematikken i forhold til den ejer (E2), der ellers kunne blive tvunget til at sælge sin ejendom. Desuden vil risikoen for omgåelse af reglerne blive iagttaget, idet tilbudspligten fastholdes ved et efterfølgende salg af ejendommene.

En sådan fortolkning af reglerne stemmer i øvrigt godt overens med kapitel XVI's formål, idet lejerne ikke fratages muligheden for at erhverve deres bolig gennem en andelsboligforening. Ligeledes harmonerer fortolkningen med ordlyden af § 100, stk. 5, idet tilbudspligten netop opretholdes efter udstykningen.

Omvendt vil der dog stadig kunne tænkes situationer, som giver anledning til problemer.

⁸⁰ Knud Illum, Dansk tingsret, afsnit 9, III, B, IV, side 315

⁸¹ Kristin Jonasson, Administration af boliglejemål, bind 2, side 1156

Det fremgår af afsnit 2.0, at ændringen af lejeloven i 1979 medførte, at kravet om tinglysning af tilbudspligten ophørte. En senere erhverver af hhv. ejendom A og B vil derfor ikke af tingbogen kunne læse, at ejendommen (trods antallet af lejemål) skal tilbydes lejerne efter reglerne om tilbudspligt.

Har ejeren ikke ved eventuelle foregående overdragelser af ejendommene iagttaget tilbudspligten, og oplyser sælgeren ikke, at ejendommen er underlagt tilbudspligt i forbindelse med overdragelse af ejendomme, kan dette stille køberen i en uheldig situation, idet han risikerer, at lejerne efterfølgende gør krav på deres forkøbsret og dermed ønsker at overtage ejendommen.

Undlader sælgeren at gøre køberen opmærksom på tilbudspligtens eksistens, vil sælgeren naturligvis have forsømt sin loyale oplysningspligt. Denne indebærer, at sælgeren har en pligt til ikke at handle i strid med medkontrahentens interesser, herunder en pligt til ordentlig, hæderlig og redelig adfærd, der tjener til passende tillid i handelsaftaler.⁸²

Sælgers manglende iagttagelse af oplysningspligten er desuden snævert forbundet med erstatningsbeføjelsen, og sælger risikerer dermed at blive pålagt et erstatningsansvar. Dette ændrer imidlertid ikke på de enorme konflikter, der kan opstå som følge af, at tilbudspligten ikke bliver iagttaget.

7.3.4 Tingsretlig konflikt

Såfremt beboelseslejerne ikke i forbindelse med ejendommens overtagelse er blevet tilbudt at overtage ejendommen, kan det medføre nogle tingsretlige konflikter. Lejerne kan gøre krav på at overtage ejendommen på andelsbasis i en situation, hvor ejendommen allerede er tilskødet en køber. Får lejerne medhold i et sådant krav, afgøres konflikten efter de tingsretlige regler.

Rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 1. Har to personer opnået samme – og dermed modstridende – ret over en ejendom, afgøres konflikten af prioritetsstillingen ifølge tinglysningslovens § 1, stk. 2.

Heraf følger det, at en aftale for at kunne fortrænge en utinglyst ret, skal være tinglyst og erhververen være i god tro. Sagt på en anden måde, skal en godtroende aftaleerhverver ikke respektere rettigheder, som ikke fremgår af tingbogen.

Det følger af lejelovens § 101, stk. 1, at tilbudspligten respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 3. maj 1979, men i øvrigt går forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet. Denne bestemmelse indebærer, at den tidligere ejer ikke har været berettiget til at overdrage ejendommen til anden side, idet lejerne har fortrinsret til at få ejendommen tilbudt.

⁸² Carsten Munk-Hansen, Fast ejendom, side 127

Det forhold, at køberen i god tro har tinglyst sin ret først i tid, ændrer ikke på ovenstående, idet lejernes rettigheder jf. lejelovens § 7, stk. 1 er gyldige mod enhver uden tinglysning – det vil sige også mod tidligere stiftede og tinglyste rettigheder.⁸³ Det almindelige princip om 'først i tid, bedst i ret' fraviges således af lejelovens § 7.

Med andre ord betyder ovenstående, at uanset om en overdragelse allerede *har* fundet sted, går lejernes tilbudsplicht (og rettigheder efter lejeloven i øvrigt) forud for en køberes retlige adkomst til ejendommen. Køberens rettigheder i henhold til hans tinglyste skøde ekstingveres derfor af lejerens bedre ret.⁸⁴

Disse konflikter skal der naturligvis tages højde for, og et forslag hertil vil fremgå af vurderingen i punkt 7.4.3.

7.4 Udstykning af en blandet ejendom

Som det fremgår ovenfor, er der ikke tvivl om, at ejeren er forpligtet til at overholde tilbudsplichtreglerne efter en udstykning. Derimod er det uklart, hvorvidt der er tilbudsplicht på hele den oprindelige ejendom eller på hver af de udstykkede ejendomme for sig.

For at illustrere problematikken opstilles nedenfor nogle fiktive cases, der ligeledes har til formål at sætte spørgsmålstegn ved, om ikke en formålsfortolkning kan føre til et andet resultat, end det der umiddelbart følger af bestemmelsens ordlyd.

7.4.1 Case 1

En ejendom bestående af to selvstændige bygninger er beliggende på ét matrikelnummer (matr. nr. 1a) og ejes af en fysisk person. Bygning 1 indeholder 25 beboelseslejligheder, mens bygning 2 består af et erhvervslejemål udlejet til en virksomhed.

Af det ovenfor i afsnit 3.1 anførte, er den matrikulære afgrænsning afgørende for, om en ejendom indeholder så mange lejligheder, at ejendommen omfattes af tilbudsplichtsreglerne. Den i casen opstillede ejendom er utvivlsomt tilbudsplichtig, jf. lejelovens § 100, stk. 2, idet den indeholder 25 beboelseslejligheder samt 1 erhvervslejemål.

Ejeren af ejendommen foretager på et tidspunkt udstykning af beboelsesdelen i overensstemmelse med udstykningslovens regler, således at beboelsesdelen får sit eget matrikelnummer (matr. nr. 1b). Ejeren ejer herefter to selvstændige faste ejendomme, henholdsvis matrikelnummer 1a og 1b, der ifølge lejelovens § 100, stk. 5 begge er omfattet af tilbudsplichten. Da det ikke er selve udstykningen, men derimod en eventuel overdragelse af ejendommen, der medfører tilbudsplichtens indtræden, pålægges der ikke ejeren nogle forpligtelser i forbindelse med udstykningen.

⁸³ Peter Mortensen, Digital tinglysning, side 141

⁸⁴ Maria Elena Klüver, Redegørelse for reglerne om tilbudsplicht efter lejeloven, side 26

Ønsker ejeren på et senere tidspunkt at frasælge boligdelen, opstår spørgsmålet, om lejerne skal tilbydes begge ejendomme (matr. nr. 1a og 1b), eller om ejeren kan nøjes med at tilbyde lejerne boligdelen.

Vurdering:

En ren ordlydsfortolkning af lovens § 100, stk. 5 indikerer, at lejerne skal tilbydes at overtage hele ejendommen (altså matr. nr. 1a og matr. nr. 1b) på andelsbasis. Dette harmonerer med synspunkterne anført i afsnit 7.3.1, hvortil henvises.

Hvorvidt en formålsfortolkning kan føre til et andet resultat, behandles i det følgende.

Som det flere steder i denne afhandling er anført, var en af overvejelserne bag indførelsen af reglerne om tilbudspligt at beskytte og tilgodese lejerne i forbindelse med salg af den ejendom, de boede i. Ligeledes er det behandlet, at man med indførelsen af § 100, stk. 5 ville sikre, at den for lejerne opnåede rettighed (forkøbsretten) ikke kunne fratages dem igen via en udstykning.

Disse synspunkter stemmer overens med den beskyttelsespræceptive regel i lejelovens § 105, hvorefter §§ 100 – 104 ikke kan fraviges til skade for lederen.

Man kan dog også anskue situationen således, at loven ikke fraviges til skade for lederen, hvis beboelseslejerne, uanset udstykningen og frasalget af boligdelen, får tilbudt at overtage deres respektive boliger jf. nærmere nedenfor.

I et tilfælde hvor ejeren alene ønsker at frasælge boligdelen, kan man derfor overveje, om ikke det er tilstrækkeligt, at lejerne tilbydes at overtage netop boligdelen (matr. nr. 1b). Som jeg tidligere har bemærket, opretholdes herved hensynet til, at beboelseslejerne ikke skal fratages muligheden for at erhverve deres bolig. Ønsker lejerne i boliglejemålene at stifte en andelsboligforening og erhverve deres bolig herigennem, foreligger denne mulighed dermed stadig.

Det erindres i den forbindelse, at det udelukkende er lejerne i beboelseslejligheder – og ikke erhvervslejerne – der skal have tilbudt at erhverve ejendommen i henhold til tilbudspligtsreglerne. Erhvervslederen 'fratages' derfor ikke muligheden for at overtage dennes lejemål, idet erhvervslederen slet ikke er tillagt en sådan rettighed.

Et argument der taler for, at ejeren i den konkrete situation skal tilbyde lejerne at overtage såvel bolig- som erhvervs ejendommen er, at der i modsat fald kan åbnes op for spekulationsmuligheder i omgøelse af tilbudspligten.

Hvis det tillades at frasælge udstykkede ejendomme fra den oprindelige ejendom uden at iagttage tilbudspligten, vil lejerne formentlig påberåbe sig, at ejeren herved omgår reglerne.

Omgåelse er dog ikke en selvfølgelighed. Desuden imødekommes risikoen for omgåelse, da tilbudspligten i det konkrete tilfælde fastholdes ved et efterfølgende salg af beboelses-ejendommen.

Såfremt lejerne er forpligtede til at overtage såvel bolig- som erhvervsdelen, kan dette endvidere opfattes som en indskrænkning i deres mulighed for at overtage deres bolig på andelsbasis, idet de dermed pålægges *også* at erhverve nogle erhvervslokaler, de ikke nødvendigvis er interesserede i.

Herved kan man argumentere for, at hensynet bag bestemmelserne om tilbudspligt ikke tilgodeses, idet lejerne pålægges at overtage andet og mere end deres respektive boliger.

Der er dog ikke noget hverken teknisk eller juridisk til hinder for, at en af lejerne stiftet andelsboligforening kan indeholde erhvervsandele. Tilbudspligten skal blot ikke iagttages overfor eventuelle erhvervslejer. Da erhvervsenhederne typisk vil have nogle andre interesser end boligenhederne, vil erhvervslejemålene dog typisk blive holdt udenfor andelsboligforeningen ved stiftelsen og blot fortsætte som erhvervslejer.⁸⁵

Fortsætter lejeren i erhvervslejemålet alene som erhvervslejer (og dermed ikke som en del af andelsboligforeningen), medfører dette, at andelsboligforeningen er forpligtet til at varetage jobbet som 'udlejer' overfor erhvervslejerne. Dette er ikke nødvendigvis i boliglejerens interesse, idet andelsboligforeningen herved er nødsaget til at agere professionelt, dvs. regulere huslejen og servicere lejerne, når dette er nødvendigt.⁸⁶

Desuden kan man argumentere for, at boliglejerne må affinde sig med at overtage ejendommen, som den er – og dermed inklusiv erhvervsdelen. Dette begrundes med, at lovgiver ved indførelsen af reglerne om tilbudspligt netop har taget højde for, at der i en ejendom tillige kan forekomme erhvervslejemål, jf. ordlyden af lovens § 100, stk. 2, 2. pkt.

Var situationen den, at ejeren ønskede at sælge hele ejendommen (begge bygninger), kunne lejerne næppe stille krav om udelukkende at ville overtage beboelsesdelen. Dette gælder i hvert fald, såfremt ejendommen ikke er blevet udstykket – men formentlig også selvom dette måtte være tilfældet, da lejerne ikke kan diktere, hvad ejeren skal sælge.

⁸⁵ Finn Träff, Rasmus Juul-Nyholm, *Andelsboliger*, side 87

⁸⁶ Finn Träff, Rasmus Juul-Nyholm, *Andelsboliger*, side 87

Tilsvarende kan det anføres, at ejeren af ejendommen ikke kan vælge alene at tilbyde lejerne en del af en ejendom, jf. det i afsnit 4.1.1 anførte. Hertil gælder dog de undtagelser, der er fastsat ved lov, eksempelvis i forbindelse med udnyttelse af tagboliger.⁸⁷

Et moment der ligeledes bør tillægges væsentlig betydning ved vurderingen af, hvorvidt lejerne skal tilbydes hele den oprindelige ejendom eller blot den udstykkede boligdel, er ejerens 'selvskrevne' dispositionsret over ejendommen.

I kraft af denne dispositions- og ejendomsret kan ejeren disponere over ejendommen, hvilket blandt andet indebærer retten til at udstykke ejendommen. Er en konsekvens af udstykningen, som tilfældet er beskrevet i ovenstående case, at ejeren trods udstykningen skal tilbyde lejerne begge selvstændigt matrikulerede ejendomme, medfører dette et væsentligt indgreb i de sædvanlige ejerbeføjelser, jf. nærmere nedenfor.

Som det er fremgået under behandlingen af U1993.868H⁸⁸ kan det overvejes, om den indskrænkende fortolkning Højesteret anlægger, kan overføres til andre bestemmelser i lejelovens kapitel XVI.

Hvis lovens § 100, stk. 5 skal forstås efter ordlyden, kan ejeren efter udstykningen ikke frasælge den udstykkede del af ejendommen særskilt.

Fratages denne mulighed ejeren, mistes en af de væsentligste fordele ved at investere i fast ejendom, idet ejeren på grund af tilbudspligten ikke kan udnytte de muligheder, boligmarkedet opstiller for at opnå gevinster ved køb og salg af fast ejendom.

Øvrige ejere af udlejningsejendomme kan derimod høste de væsentlige goder, der følger af en udstykning og efterfølgende frasalgs – når blot antallet af beboelseslejemål (mere eller mindre tilfældigt) gør, at disse ejendomme ikke er tilbudspligtige. Der kan således ikke være nogen tvivl om, at tilbudspligten i sig selv udgør en væsentlig indskrænkning i ejerens sædvanlige beføjelser.

Hvis lejerne skal tilbydes hele den oprindelige ejendom, kan andelsboligforeningen efter stiftelsen heraf frit frasælge erhvervsdelen. Andelsboliglovens regler om maksimalpriser for andelsboliger gælder nemlig ikke ved salg af erhvervsandele, hvorfor andelsboligforeningen frit kan omsætte denne.⁸⁹

⁸⁷ Se afsnit 8.2.

⁸⁸ Se afsnit 4.3 og 7.3.2.

⁸⁹ Finn Träff, Rasmus Juul-Nyholm, Andelsboliger, side 87

Denne forskel på henholdsvis den oprindelige ejer og andelsboligforeningens dispositionsret og mulighed for at omsætte præcis samme enhed, understreger det indgreb i ejendomsretten, ejeren er underlagt. Desuden er det yderligere et moment, der taler for, at ejeren bør kunne nøjes med at tilbyde lejerne beboelsesdelen.

Den ovenfor skitserede case samt de anførte argumenter for og imod en opretholdelse af tilbudspligten på hele den oprindelige ejendom viser med stor tydelighed, at lejelovens bestemmelser om tilbudspligt efterlader et væsentligt usikkerhedsmoment i relation til forståelsen heraf.

Med udgangspunkt i ovenstående formålsfortolkning af lejelovens § 100, stk. 5, er der belæg for at antage, at ejeren kan nøjes med at tilbyde lejerne beboelsesdelen i en situation som case 1, så længe den enkelte beboelseslejer ikke fratages muligheden for at erhverve sin bolig via en andelsboligforening. Desuden sikrer denne løsning, at ejerens ejendomsret ikke indskrænkes unødigt.

Da domstolene ikke har haft mulighed for at tage stilling til den pågældende situation, kan der dog ikke gives nogen sikker løsning på problemet. Lovgiver bør som konsekvens heraf forholde sig til problematikken og om nødvendigt ændre lovteksten.

7.4.2 Case 1 – Den omvendte situation

Det kan overvejes, om situationen får et anderledes udfald, såfremt ejeren efter udstykningen i stedet ønsker at beholde beboelsesejendommen og frasælge erhvervsdelen.

Udgangspunktet efter lejelovens § 100, stk. 5 vil ligeledes her være, at ejeren er forpligtet til at tilbyde lejerne hele ejendommen ved en overdragelse af erhvervsdelen.

Argumenterne der taler for, at tilbudspligten består, er de samme som anført ovenfor i case 1. Heraf følger det, at en ordlydsfortolkning, hensynet bag indførelsen af tilbudspligten samt den beskyttelsespræceptive regel i lejelovens § 105 taler for, at tilbudspligten oprettholdes og begge ejendomme skal tilbydes beboelseslejerne.

Såfremt hele den oprindelige ejendom skal tilbydes beboelseslejerne, medfører dette således, at erhvervsdelen simpelthen ikke *kan* frasælges.

I denne situationen mener jeg dog, at man tilsvarende kan argumentere for at en formålsfortolkning kan føre til et andet resultat, således at erhvervsdelen kan frasælges, uden at tilbudspligten iagttages. Hensynet er også i denne situation, at lejerne ikke skal fratages muligheden for at overtage deres bolig, når ejeren ønsker at afhænde denne.

Hvis man tillader ejeren at udstykke og frasælge erhvervsdelen, består den tilbageværende ejendom alene af 25 beboelseslejemål. Denne ejendom vil trods frasælget af erhvervsdelen stadig være omfattet af tilbudspligten, såfremt ejeren på et senere tidspunkt ønsker at overdrage denne. På denne baggrund kan man derfor argumentere for, at lejelovens § 100, stk.

5 på trods af frasalget bliver iagttaget, og at lejerne derfor ikke fratages muligheden for at overtage deres boliger.

Desuden kan man i denne situation tilsvarende sætte spørgsmålstejn ved, hvorvidt lejerne overhovedet har interesse i at overtage erhvervsdelen, og om ikke dette medfører en utilsigtet begrænsning for lejernes muligheder i at overtage ejendommen, idet prisen for ejendommen alt andet lige vil stige, såfremt denne indeholder et stort erhvervslejemål.

Det savner i øvrigt mening at overveje, hvorvidt erhvervslejerens særskilt skal tilbydes at overtage dette lejemål på andelsbasis, allerede fordi en andelsboligforening ikke kan stiftes med en enkelt andelshaver. I øvrigt er det som nævnt alene beboelseslejerne, der skal have tilbud om at erhverve ejendommen på andelsbasis.

Det ændrer således ikke på situationen, i hvilken 'rækkefølge' de udstykkede ejendomme overdrages, idet hensynene til lejerne kan tilgodeses i begge tilfælde.

7.4.3 Case 2

I denne case ændres eksemplet, så den samlede ejendom består af en bygning med henholdsvis 25 beboelseslejemål (ejendom 1) og en bygning med 10 beboelseslejemål samt 1 erhvervslejemål (ejendom 2). Omstændighederne i øvrigt er de samme som i case 1.

Som det vil fremgå nedenfor, vil jeg med dette eksempel illustrere muligheden for, at tilbudspligten opretholdes efter en udstykning – dog således, at den efter en udstykning gælder på hver af de selvstændigt matrikulerede ejendomme for sig.

Vurdering

Foretager ejeren af ejendommen udstykning i et sådant tilfælde, består der herefter to selvstændigt matrikulerede ejendomme. Den blandede ejendom (ejendom 2) vil ikke særskilt være omfattet af tilbudspligten, idet den ikke indeholder det fornødne antal beboelseslejligheder.⁹⁰

Ønsker ejeren at sælge ejendom 1 (med de 25 beboelseslejemål) efter udstykningen, opstår problematikken ligeledes her i forhold til, hvad ejeren skal tilbyde lejerne. Til belysning heraf kan flere af de i case 1 anførte argumenter tilsvarende anvendes.

Ordlyden af § 100, stk. 5 indikerer som nævnt indledningsvist, at ejendommene ikke kan sælges separat efter udstykningen.

En måde at angribe ovenstående tvist på er at tillade ejeren at frasælge den nu selvstændige ejendom 1, så længe det ikke fratager beboelseslejerne muligheden for at erhverve deres bolig gennem tilbudspligten. For at sikre at lejerne ikke fratages denne rettighed, kan det derfor overvejes, om tilbudspligten bør splittes op på hver ejendom for sig.

⁹⁰ En blandet ejendom kræver mindst 13 beboelseslejligheder.

Dette indebærer, at ejeren ved salget af ejendom 1 skal tilbyde lejerne heri at overtage den konkrete ejendom på andelsbasis. Denne ejendom vil herefter være tilbudspligtig 'for sig', således at tilbudspligten også fremadrettet skal iagttages på denne ejendom selvstændigt.

Når ejeren på et senere tidspunkt ønsker at overdrage den anden ejendom (ejendom 2), vil denne ligeledes være omfattet af tilbudspligten, uanset at den ikke særskilt opfylder kravet i lejelovens § 100, stk. 2, 2. pkt. Dette kan udtrykkes således, at når en ejendom én gang har været tilbudspligtig, vil den ligeledes være det efter en eventuel udstykning.

Dét, der taler imod at tillade tilbudspligten særskilt på hver enkelt ejendom, er – bortset fra ordlydsfortolkningen – at såvel ejendom 1 og ejendom 2 indeholder beboelseslejemål.

I case 1 bestod den 'tilbageværende' ejendom (erhvervs ejendommen) udelukkende af ét erhvervslejemål, hvormed grundlaget for at splitte tilbudspligten op ikke er til stede, idet en andelsboligforening aldrig vil kunne stiftes i et sådant tilfælde.⁹¹ Ejeren i case 1 har derfor en oplagt mulighed for på et senere tidspunkt frit at sælge erhvervsdelen af ejendommen, idet han ikke har nogen beboelseslejerere at tage hensyn til, såfremt det kan fastslås, at tilbudspligten overfor beboelseslejerne *er* iagttaget, når disse har fået tilbud om at overtage deres respektive boliger.

Da der utvivlsomt er et hensyn at tage til beboelseslejerne i *begge* ejendomme i denne case, må det afgørende spørgsmål være, om dette hensyn kan varetages uden at skulle tilbyde begge ejendomme, når alene ejendom 1 ønskes solgt.

Da udstykning direkte er anført som en mulighed i lejelovens § 100, stk. 5, savner det mening, hvis ikke ejeren kan udnytte denne beføjelse. Reglerne i kapitel XVI skal sikre overholdelse af tilbudspligten, men er ikke et generelt forbud mod udstykning og salg.

Tillader man at tilbudspligten kan videreføres på hver ejendom for sig, fratages ingen af lejerne deres tillagte rettigheder. Den indskrænkning, lejerne skal tåle, er alene størrelsen af den andelsboligforening, de tilbydes at stifte.

Det er i afsnit 4.4.3 fastslået, at en overtagelse af en ellers tilbudspligtig ejendom på tvangsauktion ikke er omfattet af tilbudspligten. Dette må gælde, uanset om det er den samlede ejendom eller blot én af de udstykkede ejendomme, der bliver solgt på tvangsauktionen. Da der ikke er noget til hinder for, at ejeren har belånt ejendommene særskilt, kan der derfor opstå den situation, at den ene af ejendommene går på tvangsauktion.

Lejerne kan naturligvis byde på ejendommen på tvangsauktionen, men det vil oftest være mere realistisk, at ejendommen overdrages til tredjemand. Herved opstår en situation,

⁹¹ Se afsnit 7.5.1 vedr. stiftelse af andelsboliger.

hvorefter en ejendom der oprindeligt var tilbudspligtig, får to forskellige ejere – uden at lejelovens bestemmelser om tilbudspligt er blevet tilsidesat.

Konsekvenserne af, at ejendommene har forskellige ejere, er behandlet i afsnit 7.3.2. Da problemerne herved forekommer næsten umulige at løse, understreges herved det uhen-sigtsmæssige ved, at tilbudspligten i alle tilfælde skal opretholdes på hele den oprindelige ejendom.

At opsplitte tilbudspligten på ejendommene for sig kan dog medføre store udfordringer ved efterfølgende salg, såfremt en ejendom ikke efter udstykningen opfylder kravet om antallet af lejemål angivet i lovens § 100, stk. 2.

Problemstillingen aktualiseres for en ny køber af ejendommen, idet denne ikke nødvendigvis er bekendt med, at ejendommen er undergivet reglerne om tilbudspligt – og formentlig forudsætter det modsatte henset til antallet af beboelseslejemål i ejendommen. En ny køber kan dermed ikke gardere sig imod et efterfølgende krav fra lejerne om at overtage ejendommen i kraft af deres lovbestemte forkøbsret.⁹²

Dette problem kan tænkes løst ved at indføre et krav om, at tilbudspligten/ forkøbsretten skal tinglyses på ejendommen. Dette vil naturligvis medføre nogle administrative og økonomiske byrder, som dog formentlig ikke kan måle sig med de problemer, der tilsvarende kan imødegås.

For at tinglyse dokumenter om overdragelse af en tilbudspligtig ejendom, skal ejeren dog afgive en erklæring om tilbudspligten jf. tinglysningsbekendtgørelsen § 38. Indeholder erklæringen oplysning om, at der ikke er tilbudspligt på ejendommen, hvilket ud fra antallet af lejemål heller ikke synes tilfældet, erhverves ejendommen stadig på uoplyst grundlag for køberen.

Alternativt kan man indsætte en bestemmelse i lejeloven om, at kravet i § 100, stk. 2 om hhv. 6 og 13 beboelseslejemål fraviges, såfremt en udstykning medfører, at de selvstændigt matrikulerede ejendomme (eller én af dem) ikke længere indeholder et tilstrækkeligt antal beboelseslejligheder. Dermed vil det af lovteksten fremgå, at tilbudspligten opretholdes på hver ejendom for sig – men samtidig indebære, at ejendommene kan sælges særskilt og ejeren dermed udnytte muligheden for at frasælge en udstykket ejendom.

Som flere gange beskrevet i denne afhandling, kan det ikke betvivles, at tilbudspligten udgør en indskrænkning i sædvanlige ejerbeføjelser. Omvendt kan det anføres, at ejeren har været bevidst om tilbudspligtens beståen, da han i sin tid erhvervede ejendommen, og dermed må tåle de indskrænkninger, denne medfører.

⁹² Se afsnit 7.3.4 vedr. den tingsretlige konflikt.

Med udgangspunkt i ovenstående behandling kan der opstilles argumenter både for og imod muligheden for at opsplitte tilbudspligten på de selvstændigt matrikulerede ejendomme for sig. En formålsfortolkning af bestemmelsen fører efter min opfattelse til, at de mest tungtvejende argumenter kan anføres til støtte for at tillade, at tilbudspligten deles op på hver af de udstykkede ejendomme.

Da der ikke foreligger afgørelser fra retspraksis, der kan bidrage med afklaringen, må fastlæggelsen af retsstillingen dog være forbundet med betydelig usikkerhed.

7.5 Udstykning af rækkehuse

Udstykningsproblematikken bliver kompliceret yderligere, når reglerne om tilbudspligt skal anvendes på rækkehuse. Dette kan illustreres ved en situation, hvor 20 rækkehuse er blevet opført på ét matrikelnummer. Såfremt rækkehusene er udlejet til 20 forskellige lejere, vil ejendommen udgøre en tilbudspligtig ejendom jf. lejelovens § 100, stk. 2, 1. pkt.⁹³ Ønsker ejeren at sælge ejendommen (de 20 rækkehuse), medfører dette, at tilbudspligten skal iagttages.

Det kan dog ligeledes ved et rækkehusbyggeri tænkes, at ejeren af en ejendom bestående af et antal rækkehuse ønsker at udstykke disse – i dette tilfælde på 20 særskilte matrikelnumre hver med ét rækkehus. Spørgsmålet er herefter, om tilbudspligten opretholdes efter en sådan udstykning jf. lovens § 100, stk. 5 – og i så fald *hvad* tilbudspligten omfatter.

Problemstillingen behandles nedenfor under afsnit 7.5.2.

7.5.1 Andelsboligforeningens karakteristika

Hele essensen i reglerne om tilbudspligt er, at lejerne skal tilbydes at overtage ejendommen på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side, jf. lejelovens § 100, stk. 1. Lejerne skal således danne en andelsboligforening og erhverve ejendommen herigenem.

For at danne sig et overblik over de udfordringer reglerne om tilbudspligt kan medføre i relation til rækkehusbyggerier, er det nødvendigt at fastslå nogle generelle karakteristika angående andelsboligforeninger.

Andelsboligforeningen er en forening, der har til formål at eje og drive en ejendom på andelsbasis, hvorved forstås, at andelshavere har andel i foreningens formue og en dertil knyttet eksklusiv brugsret til en bestemt bolig i ejendommen.⁹⁴

Regelsættet for andelsboliger fremgår af andelsboligforeningsloven, der finder anvendelse på ejendomme til helårsbeboelse med flere end 2 beboelseslejligheder, jf. andelsboligforeningslovens § 1.⁹⁵

⁹³ Kristin Jonasson, Administration af boliglejemaal, bind 2, side 1155

⁹⁴ Kristian Dreyer og Benjamin Bunnage, Ejer- og andelsboligforeninger, side 127

I afsnit 3.1 er redegjort for, hvordan en ejendom skal defineres i henhold til lejelovens tilbudspligtsregler. Af reglerne fremgår det, at der herved skal forstås en fast ejendom i udstykningslovens og tinglysningslovens forstand.

Begrebet 'ejendomme' er ikke nærmere defineret i andelsboligforeningsloven eller dens forarbejder, men af lovens § 1, stk. 1, fremgår det, at "*Loven finder anvendelse på ejendomme til helårsbeboelse med flere end to beboelseslejligheder.*"

Af noten til bestemmelsen fremgår det, at "*en ejendom må antageligt forstås som en selvstændig fast ejendom i udstyknings- og tinglysningslovens forstand.*"⁹⁶ Af samme note fremgår det, at cirkulære 1981-01-21 nr. 12 om andelsboligforeninger og boligfællesskaber udvider området til ligeledes at gælde flere faste ejendomme, der er samvurderet eller samnoteret. Hvorvidt denne opfattelse er korrekt, er tvivlsomt, idet cirkulærets definition af en ejendom fremstår noget upræcist.⁹⁷

På lejelovsområdet har man valgt at indføre særlige bestemmelser, såfremt det almindelige fast ejendoms-begreb fraviges. Dette ses eksempelvis i boligreguleringslovens § 4a, der udvider ejendomsbegrebet til også at gælde flere ejendomme, der ejes af samme ejer og er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse.

Da der ikke i lejelovens kapitel XVI om tilbudspligt er opstillet sådanne særregler, fastholdes den matrikulære afgrænsning som gældende for ejendoms-begrebet.

Heller ikke i andelsboligforeningsloven er der anført særlige bestemmelser, og den alt-overvejende opfattelse i teorien er da også, at en ejendom i andelsboligforeningslovens forstand svarer til begrebet 'fast ejendom' i henhold til udstyknings- og tinglysningsloven.⁹⁸

Som anført skal en andelsboligforening desuden bestå af flere end to beboelseslejligheder. I modsat fald ville det da også savne mening at tale om en 'forening'.

7.5.2 Udstykning af rækkehuse

Nedenstående behandling af tilbudspligten ved rækkehuse tager udgangspunkt i eksemplet med 20 rækkehuse, der oprindeligt er opført på ét matrikelnummer. Når ejeren på et tidspunkt udstykker ejendommen i 20 særskilte matrikler med hver sit rækkehus, vil tilbudspligten jf. lejelovens § 100, stk. 5, indtræde ved et efterfølgende salg.

Det forudsættes i eksemplet, at den oprindelige ejendom ikke kan opdeles i ejerlejligheder. Opdeling efter ejerlejlighedsloven er jf. ejerlejlighedslovens § 3 subsidiær i forhold til den

⁹⁵ Kristian Dreyer og Benjamin Bunnage, Ejer- og andelsboligforeninger, side 128

⁹⁶ Andelsboligforeningsloven § 1, stk. 1, note 1

⁹⁷ TBB2008.113 af Mette Neville, afsnit 2.1

⁹⁸ TBB2008.113 af Mette Neville, afsnit 2.3

matrikulære udstykning. Dette betyder, at såfremt en ejendom kan udstykkes efter udstykningslovens bestemmelser, er det ikke muligt at opdele ejendommen i ejerlejligheder.

Ønsker ejeren at frasælge ét (eller flere) af rækkehusene efter udstykningen, vil en ordlydsfortolkning af § 100, stk. 5 føre til, at tilbudspligten opretholdes, således at ejeren skal iagttage tilbudspligten ved overdragelsen.

Denne holdning støttes i teorien af Kristin Jonasson, der er af den opfattelse, at ejeren ikke vil kunne sælge de enkelte rækkehuse uden iagttagelse af tilbudspligten.⁹⁹

Hovedargumentet for at opretholde tilbudspligten er også her, at ejeren ikke skal kunne udstykke sig ud af tilbudspligten, ligesom lejerne ikke skal fratages deres tillagte rettighed (forkøbsretten).

Ved salg af en rækkehusbebyggelse kan løsningen som anført i afsnit 7.4.3 (case 2) med at opsplitte tilbudspligten på hver af de selvstændigt matrikulerede ejendomme for sig ikke anvendes. Dette følger af, at der i 'rækkehus-eksemplet' alene er én lejer i hvert rækkehus, hvormed lejeren ikke udgør en 'forening'.

Endvidere kræves i henhold til andelsboligforeningslovens § 1, stk. 1, at ejendommen indeholder to eller flere beboelseslejligheder. Denne forskel på eksemplet i case 2 og rækkehus-eksemplet nedenfor skal have for øje i det følgende.

Umulighed

På baggrund af den netop anførte ordlydsfortolkning, opretholdes tilbudspligten også ved rækkehuse på hele den oprindelige ejendom – altså de 20 rækkehuse. Dette støtter Kristin Jonassons opfattelse jf. den ovenfor omtalte.

Da den oprindelige ejendom efter udstykningen indeholder 20 selvstændige ejendomme med hver ét lejemål, er spørgsmålet dog, om en andelsboligforening overhovedet kan stiftes.

Som det er beskrevet ovenfor udgør en 'ejendom' i andelsboligforeningslovens forstand en fast ejendom, som denne forstås i hhv. udstykningsloven og tinglysningsloven. Afgørende er herefter den matrikulære afgrænsning, således at hvert matrikelnummer (eller flere, såfremt de er samnoterede) med de derpå opførte bygninger, udgør en ejendom.

Ifølge andelsboligforeningslovens § 1, stk. 1 finder loven desuden alene anvendelse på ejendomme med flere end 2 beboelseslejligheder. En rækkehusbebyggelse er ifølge Kar-

⁹⁹ Kristin Jonasson, Administration af boliglejemål, bind 2, side 1155

novs note til bestemmelsen omfattet af loven, såfremt bebyggelsen omfatter flere end 2 beboelseslejligheder.¹⁰⁰

Det bliver derfor af afgørende betydning, om hvert rækkehus er en selvstændig ejendom med alene én beboelseslejlighed eller hele bebyggelsen anses som én fast ejendom med 20 beboelseslejligheder.

Efter udmatrikuleringen af rækkehusbebyggelsen består hver ejendom alene af én beboelseslejlighed, og det vil derfor reelt ikke være muligt for lejerne at opfylde betingelserne i andelsboligforeningsloven. I så fald skulle der tillægges ejendomsbegrebet en udvidende fortolkning i relation andelsboligforeningsloven, men hjemlen hertil eksisterer ikke, som reglerne er udformet i dag.

Mette Neville har i TBB2008.113 behandlet ejendomsbegrebet i relation til andelsboligforeningsloven. I artiklen stiller hun spørgsmålstegn ved fortolkning af ejendomsbegrebet i tilfælde, hvor andelsboligforeninger består af en række ejerlejligheder, hvortil de enkelte andelshavere har en brugsret til en ejerlejlighed.

En ejerlejlighed er en selvstændig fast ejendom, hvorfor de enkelte ejerlejligheder (og dermed faste ejendomme) ikke indeholder 'mere end to beboelseslejligheder', som kræves jf. andelsboligforeningslovens § 1, stk. 1.¹⁰¹ Taget på bestemmelsens ordlyd vil andelsboligforeninger omkring ejerlejligheder således ikke være omfattet af andelsboligforeningsloven.

Med udgangspunkt i Mette Nevilles undersøgelser omkring ejerlejligheder kan der drages en parallel til de udstykkede rækkehuse, idet sådanne heller ikke indeholder 'mere end to beboelseslejligheder'. Dette underbygger antagelsen om, at rækkehusene efter en udstykning af hver enkelt bolig *ikke* er omfattet af andelsboligforeningsloven.

Da andelsboligforeningen skal opfylde andelsboligforeningslovens bestemmelser, og dette på baggrund af ovenstående ikke er muligt efter en udstykning, har ejeren reelt ikke mulighed for at iagttage tilbudspligten, såfremt han forinden en påtænkt overdragelse har benyttet sig af sin i øvrigt ejendomsretlige dispositionsret over ejendommen og udstykket denne i særskilte ejendomme.

Formuleret på en anden måde kan man hævde, at ejeren reelt ikke kan udstykke sin ejendom, såfremt tilbudspligten skal iagttages. I hvert fald giver udstykningen ikke mulighed for at frasælge de udstykkede ejendomme.

¹⁰⁰ Andelsboligforeningsloven § 1, stk. 1, note 1.

¹⁰¹ TBB2008.113 af Mette Neville, afsnit 2

En løsning på problemet kunne formentlig være at forpligte ejeren til at tilbyde at sammenlægge matriklerne igen, såfremt andelsboligforeningen accepterer tilbuddet fra ejeren i henhold til tilbudspligten. På denne måde vil man imødegå en eventuel omgåelse fra ejerens side.

Formålet

Om den indskrænkning i ejerens beføjelser det indebærer, at han ikke frit kan udstykke og sælge sin ejendom, har været hensigten ved indførelsen af tilbudspligten i lejeloven, anser jeg for tvivlsomt.

Tages bestemmelsen om tilbudspligt på ordlyden, og skal ejeren tilbyde samtlige 20 rækkehuse til lejerne, selvom alene ét rækkehus ønskes solgt, indebærer dette, at ejeren fratages muligheden for at frasælge de enkelte rækkehuse.

På den anden side kan man argumentere for, at tilbudspligten i sådanne tilfælde skal bestå, idet forkøbsretten er tillagt lejerne ved lov, og ejendommens oprindelige karakter (20 lejemål/rækkehuse på ét matrikelnummer) nu engang gør, at tilbudspligten finder anvendelse.

Ved indførelsen af bestemmelsen i 1979 anså man et beskyttelsesbehov i forhold til lejerne i udlejningsejendomme for aktuelt, hvorfor lejerne skulle have mulighed for at tilbydes deres pågældende boliger ved ejerens afhændelse af ejendommen. På denne baggrund skulle en tillagt forkøbsrettighed ikke kunne fratages lejerne ved en efterfølgende udstykning.

Formålet med indførelsen af reglerne om tilbudspligt, var et ønske om at afhjælpe boligsituationen og som nævnt at skaffe lejerne i udlejningsejendomme mulighed for at overtage deres bolig på andelsbasis. Dette hensyn kan stadig være aktuelt og tilgodeses ved salg af udlejningsejendomme, men der kan argumenteres for, at hensynet er et andet, når ejendommen udgør en rækkehusbebyggelse.

På mange måder er situationen ved en rækkehusbebyggelse væsentlig anderledes end ved udlejningsejendomme i klassisk forstand. Dels er selve boligformen en anden end en typisk udlejningsejendom, hvor man i 1970'erne ved reglernes indførelse ønskede at tilgodeses de (alt andet lige) økonomisk svagere borgere i udlejningsejendommene. Dels kunne ejeren i mange tilfælde ved rækkehusbebyggelsens opførelse have valgt at opføre rækkehusene som 20 selvstændigt matrikulerede rækkehuse i stedet.

Havde man fulgt denne fremgangsmåde og udstykket rækkehusene på selvstændige matrikler fra start, ville tilbudspligten aldrig blive aktuel. Årsagerne til, at man ikke har valgt denne løsning, kan være mange. Eksempelvis kan der have været økonomiske overvejelser bag, idet f.eks. udgiften til tilslutningsafgifter skal betales hhv. for ét eller tyve rækkehuse.

Da en rækkehusbebyggelse alt andet lige er en mere selvstændig form for bolig, der på mange måder adskiller sig fra en udlejningsejendom, kan der argumenteres for, at reglerne om tilbudspligt ikke bør finde anvendelse ved rækkehuse. En sådan formålsfortolkning stemmer i øvrigt godt overens med det ovenfor omtalte, hvorefter tilbudspligten i en sådan situation ikke *kan* iagttages, når udstykning er foretaget.

Der foreligger intet i retspraksis om problemstillingen, og det kan således ikke med sikkerhed afgøres, hvordan problemet skal løses. Svaret kan dog formentlig afhænge af, hvorvidt man ved indførelsen af reglerne om tilbudspligt har haft til hensigt at sidestille rækkehusbebyggelse med udlejningsejendomme.

Andelsboligforeningens mulighed for omdannelse

En omdannelse fra andelsboligforening til selvstændige rækkehuse kræver, at boligerne kan udstykkes til parceller med lodrette skel, hvilket er tilfældet ved rækkehusbebyggelse.

Havde situationen været den, at en andelsboligforening bestod af en rækkehusbebyggelse (opført på én matrikel), der kunne udstykkes, ville foreningen have mulighed for at udstykke ejendommen og udlodde de enkelte rækkehuse til andelshaverne i forbindelse med en likvidation af foreningen.¹⁰²

Årsagen til ønsket om at omdanne andelsboligforeningen til ejerboliger kan eksempelvis bunde i at ville frigøre sig fra andelsboligforeningslovens regler om maksimalpriser ved salg af andelsboliger. Desuden er der de seneste år set flere eksempler på overbelånte andelsboligforeninger, der har gjort det svært at sælge andelsboligerne uden store prisnedslag – og tab for andelshaverne.

Andelsboligforeningen – og hermed andelshaverne - har dermed mulighed for at omdanne ejendommen til ejerboliger og opnå de økonomiske fordele herved. Denne mulighed foreligger derimod ikke for ejeren af en tilbudspligtig rækkehusbebyggelse ifølge en ordlydsfortolkning af § 100, stk. 5. Dette skaber naturligvis en ubalance mellem 'parternes' beføjelser, der hverken synes velbegrundet eller hensigtsmæssig.¹⁰³

Øvrige betragtninger

Lovgiver har ved reglernes udformning ønsket at sætte en stopper for eventuel omgåelse af tilbudspligten, idet ejeren ikke skal kunne udstykke sig ud af sine forpligtelser.

Hertil bemærkes, at det ikke kan afvises, at der består en risiko for, at ejeren ved at udstykke og frasælge de enkelte rækkehuse, har til hensigt at omgå reglerne om tilbudspligt ved at udstykke sig ned under det antal krævede beboelseslejligheder. Omvendt er det naturligtvis heller ikke givet, at et frasalg bunder i spekulationer om omgåelse.

¹⁰² Finn Träff og Rasmus Juul-Nyholm, *Andelsboliger*, side 93

¹⁰³ Mere herom fremgår af afsnit 7.5.3

Desuden kan der henvises til den indskrænkende fortolkning, Højesteret har anlagt i U1993.868H. Udtalelsen indikerer, at såfremt et forhold kan karakteriseres som et væsentligt indgreb i ejerens sædvanlige beføjelser, vil reglerne skulle fortolkes indskrænkende. Da lovgiver formentlig ikke har taget højde for forholdene i 'rækkehus-eksemplet', bør bestemmelserne i lejeloven på baggrund af højesteretsdommen i hvert fald ikke fortolkes udvidende.

Ejeren af en rækkehusbebyggelse kan desuden vælge at lade rækkehusbebyggelsen nedrive uden at dette medfører tilbudspligt, idet der ikke er tale om en overdragelse.¹⁰⁴ Denne mulighed medfører således, at ejeren af en tilbudspligtig rækkehusbebyggelse efter nedrivningen kan opføre en ny rækkehusbebyggelse, der udstykkes og frasælges i selvstændige matrakter. Denne løsning er formentlig alene interessant, såfremt bebyggelsen er af ældre dato, da økonomien i projektet ellers kan betvivles.

De ovenfor nævnte faktorer indikerer, at man ikke fra lovgivers side har taget højde for de opstillede problemer ved udformningen af reglerne. Der kan derfor heller ikke på dette punkt gives nogen sikker løsning, før domstolene eller lovgiver har fået forelagt eller tilpasset bestemmelserne.

7.5.3 Perspektivering – opdeling af andelsboliger i ejerlejligheder

Professor Mette Neville har i to artikler problematiseret, hvorvidt en andelsboligforening i etageejendomme kan omdannes til ejerlejligheder. At der udelukkende fokuseres på etageejendomme hænger sammen med, at andelshaverne i rækkehusbebyggelser via udstykning kan omdanne andelsboligerne til ejerboliger, som beskrevet i afsnit 7.5.2.

Udgangspunktet er, at andelsboligforeninger i etageejendomme ikke kan opdeles i ejerlejligheder, jf. ejerlejlighedsloven § 10, stk. 12, nr. 2. Det oprindelige formål hermed var at forhindre, at lejerne efter at have udnyttet tilbuddet om overtagelse af ejendommen på andelsbasis i medfør af tilbudspligten, derefter lod andelsboligforeningen foretage en opdeling i ejerlejligheder.¹⁰⁵ Forbuddet blev dog efterfølgende skærpet, således at der blev tale om et totalt forbud – også overfor nyopførte andelsboligforeninger. Denne skærpelse blev formentlig sat ind for som led i politiske bestræbelser på at fremme og bevare andelsboligsektoren.¹⁰⁶ Det forhold, at andelsboligerne i et vist omfang har et socialt sigte, ligger som nævnt tidligere også til grund for indførelsen af reglerne om tilbudspligt.

Med den udvikling i ejendomspriserne der forekommer på boligmarkedet, kan der naturligvis være en økonomisk interesse for andelshaverne i at kunne omdanne deres andelsboliger til ejerboliger.

¹⁰⁴ Se afsnit 8.1.

¹⁰⁵ TBB2007.362 af Mette Neville, afsnit 3

¹⁰⁶ TBB2007.362 af Mette Neville, afsnit 3

Mange private andelsboligforeninger i tæt, lav bebyggelse udstykkes da også i dag til ejerboliger, hvilket er helt legalt. Det er således væsentligt at have for øje, at der er forskel på muligheden for hhv. at opdele en andelsboligforening i ejerlejligheder og at udstykke en andelsboligforening i rækkehusbebyggelse som ejerboliger. Denne forskelsbehandling kan dog ifølge Mette Neville ikke bæres af de samfundsmæssige hensyn, der lå til grund for reglerens indførelse om forbud mod ejerlejlighedsopdeling af andelsboliger i etageejendomme.

Sammenfattende kan det siges, at Mette Neville lægger op til en lempelse af forbuddet i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 12, nr. 2, således at dette alene omfatter de andelsboligforeninger, hvor der er bæredygtige hensyn bag et forbud. Her tænkes først og fremmest på de andelsboligforeninger, som er stiftet efter reglerne om tilbudspligt, mens nybyggede private andelsboligforeninger ikke ifølge Mette Neville bør være underlagt forbuddet mod at opdele disse i ejerlejligheder.

Mette Nevilles synspunkt er således, at andelshaverne i etageejendomme – i hvert fald i (dyre) nybyggede private andelsboliger – bør tillægges samme ret som andelshavere i tæt, lav bebyggelse og dermed have adgang til at opdele deres andelsbolig i ejerboliger – i dette tilfælde som ejerlejligheder.

Vender man situationen om og anskuer problemstillingen fra en anden vinkel, kan det betvivles, hvorfor der alene er indført et forbud for andelshavere i etageejendomme mod at opdele boligen i ejerlejligheder. Hensynene bag reglerens indførelse – at forhindre, de lejere der har overtaget ejendommen som andelsboligforening efter reglerne om tilbudspligt, lader ejendommen opdele i ejerlejligheder – bør ikke modificeres afhængig af, hvilken type ejendom, der er tale om.

Reglerne om tilbudspligt kan, som illustreret, forekomme såvel i etageejendomme som ved rækkehusbebyggelser, og hensynene bør være de samme for alle ejendomme overtaget efter reglerne om tilbudspligt.

Dette indebærer formentlig, at andelshaverne – hverken i rækkehusbebyggelser eller i etageejendomme – skal have mulighed for at score den økonomiske gevinst ved at omdanne andelsboligen til ejerboliger, såfremt de har erhvervet ejendommen i forbindelse med en tilbudspligt. Det skal i den forbindelse erindres, at ejeren på grund af ordlyden i lejelovens § 100, stk. 5 netop *ikke* har mulighed for at udstykke sin tilbudspligtige ejendom i selvstændige parceller for derefter at sælge disse selvstændigt. Når ejeren ikke er tillagt en sådan ret, kan det være svært at se begrundelsen for, at andelshaverne er.

Som reglerne er formuleret i dag, foreligger der dog kun begrænsninger for andelshaverne i etageejendomme i at omdanne deres boliger til ejerboliger. Andelshavere i rækkehusbebyggelser kan derimod udstykke boligerne til ejerboliger og opnå en eventuel økonomisk gevinst herved, hvilket ikke synes gennemtænkt.

Dette er som omtalt ovenfor desuden et moment, der bør tillægges vægt, når det skal vurderes, om en ren ordlydsfortolkning af lejelovens § 100, stk. 5 bør lægges til grund i forbindelse med udstykning af tilbudspligtige rækkehuse.

7.5.4 Nyopførte rækkehuse

Det følger af lejelovens § 100, stk. 3, 1. pkt. samt § 101, stk. 2, at reglerne om tilbudspligt ikke finder anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Bestemmelserne om, hvilke ejendomme der kan opdeles i ejerlejligheder, fremgår af ejerlejlighedslovens § 10. Heraf fremgår det af § 10, stk. 1, nr. 1., at ejendomme, hvis opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966 kan opdeles i ejerlejligheder.

Hvis en rækkehusbebyggelse på 20 rækkehuse er opført og solgt som 20 ejerlejligheder, vil tilbudspligten ikke finde anvendelse, jf. lejelovens § 100, stk. 3, 1. pkt. Denne adgang indeholder dog den væsentlige begrænsning i ejerlejlighedslovens § 3, hvorefter det ikke er muligt at opdele rækkehuse i ejerlejligheder, såfremt disse kan udstykkes matrikulært. Desuden kan der foreligge begrænsninger i eventuelle lokalplansbestemmelser, indeholdende udstykningsplaner som umuliggør opdeling i ejerlejligheder.

Ved opførelse af rækkehusbebyggelsen har ejeren desuden mulighed for at opføre boligerne på 20 selvstændige matrikelnumre, således at ejeren ikke efterfølgende skal foretage en udstykning som beskrevet i eksemplerne ovenfor. Udgør hvert rækkehus sin egen faste ejendom, vil tilbudspligten naturligvis heller ikke finde anvendelse.

Er ejendommen derimod blevet opført som én selvstændig ejendom bestående af 20 rækkehuse, der skal udlejes, vil udgangspunktet være, at tilbudspligten finder anvendelse efter en udstykning. Hertil følger dog en undtagelse; foretager ejeren udstykningen *inden* rækkehusene er udlejet, undgår ejeren at skulle iagttage tilbudspligten efter udstykningen.

Dette hænger sammen med, at lejerne i medfør af tilbudspligtsreglerne opnår beskyttelse af en allerede opnået rettighed, hvilket må forudsætte, at der aktuelt er lejere i lejemålene. Står rækkehusene tomme efter opførelsen, må det derfor forudsætningsvist medføre, at ejeren frit kan udstykke disse uden at iagttage tilbudspligten. Et salg af de selvstændigt matrikulerede rækkehuse står herefter ejeren frit for.

7.5.5 Udstykning af tomme lejemål

Ønsker ejeren at frasælge de udstykkede rækkehuse efterhånden som lejemålene opsiges, vil lejemålene som en naturlig følge heraf stå tomme ved overdragelsen. I sådanne tilfælde vil der derfor ikke være en lejer i de pågældende lejemål at tage hensyn til ved salget. Det kan derfor overvejes, om udfaldet kan tænkes at blive et andet end anført ovenfor i afsnit 7.5.2.

Såfremt bebyggelsen ikke var blevet udstykket og dermed alene bestod af ét matrikelnummer indeholdende 20 beboelseslejemål, ville det ikke have nogen betydning for tilbudspligten, om et eller flere lejemål stod tomme.

Dette følger af, at det er antallet af beboelseslejligheder, der er afgørende for, om tilbudspligten finder anvendelse. Der er i og for sig underordnet, hvor mange lejemål der måtte stå i tomgang.

Da alle rækkehuse efter udstykning ligger på selvstændige matrikelnumre, vil der som anført ovenfor mangle hjemmel til at lejerne kan etablere en andelsboligforening – uanset om samtlige 19 tilbageværende lejere tilbydes at overtage hele den oprindelige ejendom.

Ser man bort fra stiftelsesproblematikken og den øvrige formålsfortolkning som fremgår af afsnit 7.5.2, skal alle rækkehusene (inklusive det tomme rækkehus) tilbydes lejerne – i dette tilfælde de 19 tilbageværende lejere. Dette hænger sammen med det ovenfor anførte, hvorefter tilbudspligten i 'rækkehus-eksemplet' ikke kan splittes op, som argumenteret for i case 2. At det rækkehus, der ønskes solgt, står tomt, gør derfor ikke nogen forskel i relation til ejerens forpligtelse til at tilbyde lejerne hele den oprindelige ejendom.

7.5.6 Udstykning af ét rækkehus

Såfremt én af lejerne op siger sit lejemål, kan det tænkes, at ejeren ønsker at lade dette ene rækkehus udstykke som en selvstændig fast ejendom for herefter at sælge det pågældende rækkehus.

I et sådant tilfælde skal ejeren naturligvis opfylde tilbudspligten ved at tilbyde lejerne at overtage hele ejendommen på andelsbasis. Også her støder man på det før omtalte problem i forhold til selve stiftelsen af andelsboligforeningen, men i dette afsnit ses bort fra dette, for at illustrere de yderligere konflikter, der kan opstå.

Ejeren skal ifølge lejelovens § 103, stk. 1 tilbyde ejendommen *'til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår'*, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Da ejeren alene ønsker at sælge ét rækkehus i en i øvrigt almindelig fri handel, er der ikke hjemmel til at foretage syn og skøn efter reglen i retsplejelovens § 343, jf. lejelovens § 103, stk. 2.

Værdiansættelsen af det enkelte rækkehus og fastsættelsen af vilkårene for salget i øvrigt giver derfor massive problemer, når tilbudspligten skal opretholdes på hele den oprindelige ejendom. Det rækkehus, der ønskes solgt, kan være det bedst beliggende og desuden være indrettet væsentligt anderledes end de øvrige, hvorfor det ikke er muligt blot af 'gange prisen op' med antallet af rækkehuse.

Disse problemer kan formentlig ikke løses med lovgivningen, som den er udformet i dag.

Desuden støder man også ved salg af et rækkehus på det førmtalte problem i lejelovens § 103, stk. 6, hvorefter ejeren alene kan sælge ejendommen til anden side på *'de tilbudte vilkår'*. Hvorvidt denne bestemmelse i sig selv sætter en begrænsning i ejerens mulighed for at sælge det ene rækkehus, kan diskuteres.

Bestemmelsen må forstås i tilfælde af at hele ejendommen sælges samlet, hvilket ikke er tilfældet i den her behandlede situation. Desuden fremgår det af behandlingen i afsnit 6.1.1, at ejendommen formentlig kan overdrages til anden side på *mindre* gunstige vilkår. Beskyttelsesbehovet ved bestemmelsen er, at ejeren ikke omgår tilbudspligten ved at tilbyde lejerne ejendommen på vilkår, de ikke kan acceptere, for derefter at sælges den på mere favorable vilkår til tredjemand.

Det erindres i denne forbindelse, at reglerne har til formål at sikre overholdelse af tilbudspligten, men ikke dermed er et generelt forbud imod udstykning og salg.

Antages det, at § 103, stk. 6 ikke spænder ben for salget til tredjemand, kan der opstå en situation, hvor det udstykkede rækkehus ejes af én ejer, mens *'restejendommen'* på 19 lejemål ejes af den oprindelige ejer. Herved opstår de problemer, der ligeledes er behandlet i eksempel 2, hvorefter den nye ejer risikerer at blive fanget af et tvangssalg, såfremt den oprindelige ejer efterfølgende overdrager restejendommen.

Tilsvarende vil den nye ejers salg af det udstykkede rækkehus medføre et tvangssalg for den oprindelige ejer, idet tilbudspligten opretholdes trods udstykningen.

Hvorvidt det overhovedet er muligt at udstykke og frasælge ét rækkehus, på trods af at lejemålet er sagt op og tilbudt de tilbageværende lejere, er tvivlsomt. Der er tungtvejende hensyn, der taler både for og imod et frasal, selvom bestemmelsens ordlyd giver ikke meget spillerum til fortolkning.

Det er min opfattelse, at ordlyden ikke alene kan hindre et frasal, da der som illustreret er mange momenter, der kan spille ind ved fortolkningen heraf. Svaret er dermed ikke givet på forhånd, og reglerne bør kigges efter i sømmene for at udgå de konflikter, de opstillede cases illustrerer.

8.0 Arealændringer uden tilbudspligt

8.1 Generelt

Reglerne om tilbudspligt indebærer en indskrænkning i ejerens mulighed for frit at sælge ejendommen. Derudover tillægges der dog ikke nogen begrænsning i hans mulighed for at disponere over ejendommen.

Er en del af ejendommen i meget dårlig stand, kan ejeren vælge at rive bygningerne ned. Denne handling vil ikke aktivere tilbudspligten, idet der ikke er tale om en overdragelse, uanset om antallet af lejemål bringes ned under det krævede antal for at udløse tilbudspligten. Lejerne må altså tåle, at ejendommen efter en nedrivning ikke længere er omfattet af tilbudspligten. Tilsvarende må gælde for et tilfælde, hvor ejeren ønsker at sammenlægge nogle lejligheder, hvorefter antallet af lejemål i ejendommen tilsvarende reduceres.

Desuden kan ejeren sælge en del af ejendommen uden at iagttage tilbudspligten, såfremt han har etableret ejerlejligheder i uudnyttede tagetager, jf. nedenfor.

8.2 Opdeling i ejerlejligheder

8.2.1 Hvilke ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder?

Reglerne for opdeling i ejerlejligheder fremgår af ejerlejlighedsloven. I afgørelsen heraf er det af afgørende betydning, hvornår ejendommen er opført, og hvordan ejendommen anvendes. Desuden kan opdeling i ejerlejligheder alene ske, når matrikulær udstykning ikke er mulig, jf. ejerlejlighedsloven § 3.

Ejendomme opført efter 1. juli 1966 kan opdeles i ejerlejligheder, jf. ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 1. Derimod er der en række begrænsninger på opdeling af 'ældre ejendomme', dvs. ejendomme opført før 1. juli 1966. Hertil gælder dog undtagelser jf. ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2-7, hvorefter visse ejendomme alligevel kan opdeles i ejerlejligheder, herunder fredede bygninger, rene erhvervsjendomme samt bygninger med højst 2 beboelseslejligheder.

Derudover giver ejerlejlighedslovens § 10, stk. 2 mulighed for at opdele ejendomme i ejerlejligheder uanset opførelsetidspunktet, hvis bygningen tilføres boliger i uudnyttede tagetager eller nye etager, jf. nedenfor.

8.2.2 Tilbudspligt ved opdeling i ejerlejligheder?

Såfremt en ejendom er opdelt i ejerlejligheder finder tilbudspligten ikke anvendelse, jf. lejelovens § 100, stk. 3, 1. pkt.

En ejendom kan ifølge ejerlejlighedsloven § 10, stk. 1, nr. 1 opdeles i ejerlejligheder, hvis ejendommen er påbegyndt opført efter 1. juli 1966.¹⁰⁷ I forbindelse med en ændring af ejerlejlighedsloven og lejeloven i 2004¹⁰⁸ åbnede man desuden mulighed for, at der kunne etableres boliger i hidtil uudnyttede tagetager og opdele disse i ejerlejligheder, selvom ejendommen ikke er opført efter 1. juli 1966.

I forbindelse med denne lovændring indsatte man en bestemmelse i lejelovens § 100, stk. 3, 2. pkt., der indeholder en særregel for de ejerlejlighedsejendomme, der er etableret ved

¹⁰⁷ Opdeling i ejerlejligheder kan ske i yderligere tilfælde, der dog ikke nærmere gennemgås.

¹⁰⁸ Lov nr. 488 af 09.06.2004

indretning af boliger i hidtil uudnyttede tagetager eller i en nyetableret tagetage jf. ejerlejlighedslovens § 10, stk. 2.

Herved kunne eksisterende udlejningsejendomme opdeles i ejerlejligheder således, at lejlighederne i de uudnyttede tagetager eller nyetablerede etager nu udgør (en eller flere) selvstændige ejerlejligheder, mens de eksisterende lejeboliger udgør én selvstændig ejerlejlighed.

Den oprindelige udlejningsejendom, som efter opdelingen udgør én selvstændig ejerlejlighed, er stadig omfattet af tilbudspligten, forudsat betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt, jf. lejelovens § 100, stk. 2.¹⁰⁹

Bestemmelsen om, at tilbudspligten falder bort, når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, har i litteraturen givet anledning til tvivl om, hvorvidt dette udelukkende er tilfældet, såfremt opdelingen er sket før bestemmelsens indførelse i 1979.

Ved lovændringen i 1979 udgjorde bestemmelsens ordlyd det, der i dag svarer til lejelovens § 100, stk. 3, 1. pkt.:

”Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.”

Kallehauge og Blom anfører, at tilbudspligten trods bestemmelsens ordlyd fortsat gælder, hvis opdelingen først er sket efter lovens vedtagelse.¹¹⁰ Dette synspunkt har dog ikke slået igennem i den øvrige litteratur, hvor der er enighed om, at tilbudspligten bortfalder, såfremt en ejendom opdeles i ejerlejligheder efter lovens vedtagelse.

At lejelovens § 100, stk. 3, 1. pkt. indeholder formuleringen *”Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse på ejendomme, **der er** (min fremhævelse) opdelt i ejerlejligheder”* kunne tyde på, at lovgiver har ment, at tilbudspligten alene bortfalder for ejendomme, der allerede på dette tidspunkt (ved lovændringen i 1979) er opdelt.

Omvendt vil en ordlydsfortolkning af lovens § 101, stk. 2 medføre, at tilbudspligten også bortfalder, ved opdeling i ejerlejligheder efter lovens ikrafttræden, idet denne lyder: *”Tilbudspligten falder bort, **når** (min fremhævelse) ejendommen er opdelt i ejerlejligheder.”*

At bestemmelsernes ordlyd giver modstridende opfattelser af forståelsen, må anses som udtryk for ikke gennemtænkte formuleringer fra lovgivers side.

Desuden har man ved lovændringen i 2004 indsat det nuværende 2. pkt. i lejelovens § 100, stk. 3, der udgør en undtagelse til 1. pkt. Dette må forstås således, at tilbudspligten ifølge 1. pkt. ikke finder anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, uanset om

¹⁰⁹ Kristin Jonasson m.fl., Administration af boliglejemaal, bind 2, side 1153

¹¹⁰ Kallehauge og Blom, Lejelovene 1, 1980, side 385

opdelingen først er foretaget efter lovens ikrafttræden i 1979, idet det ellers ikke giver mening at indføre en undtagelse hertil i 2.pkt., gående ud på at tilbudspligten *alligevel* skal iagttages.

På baggrund af ovenstående fortolkning er det min opfattelse, at bestemmelserne må forstås således, at tilbudspligten bortfalder, når en ejendom opdeles i ejerlejligheder – uanset om dette sker efter lovens vedtagelse i 1979. Hertil skal lejelovens § 100, stk. 3, 2. pkt. naturligvis have for øje, idet tilbudspligten i en sådan situation opretholdes på den oprindelige ejendom.

9.0 Aftalt fravigelse af tilbudspligt

Som de ovenstående eksempler viser, giver reglerne om tilbudspligt anledning til en masse komplicerede spørgsmål, når ejeren af en tilbudspligtig ejendom har foretaget udstykning og efterfølgende ønsker at sælge en del af den oprindelige ejendom. Det kan derfor overvejes, om ejeren lovligt kan indgå aftaler med lejerne, der fraviger lovens bestemmelser.

Lejelovens kapitel XVI er jf. § 105 beskyttelsespræceptiv i forhold til lejerne, hvilket betyder, at reglerne ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerne.

Reglerne kan derimod godt fraviges til fordel for lejerne, men hvorvidt en given situation medfører en fordel for lejerne eller ej, må afgøres konkret.

I afsnit 7.4.1 er det behandlet, hvorvidt lejernes overtagelse af erhvervsdelen udgør en fordel eller ej for lejerne. Imod taler det, at andelsboligforeningen skal administrere lejemålet professionelt, hvilket for nogle lejere kan opfattes som en indskrænkning i deres adgang, til at overtage deres respektive boliger på andelsbasis. Andre vil måske mene det modsatte, og argumenterne herfor kan være lige gode.

Det må derfor bedømmes ud fra objektive kriterier, hvorvidt det i den konkrete sag er en fordel for lejerne, at de alene tilbydes beboelsesdelen.

Det følger af almindelige obligationsretlige regler, at præceptive bestemmelser kan fraviges, såfremt dette sker ved efterfølgende aftaler. Når den pågældende situation, som reglerne har til formål at regulere, er opstået, er der således intet til hinder for, at lejerne indgår aftaler, der objektivt set er i strid med reglerne.

Dette indebærer, at lejerne først kan give afkald på at få tilbudt erhvervsdelen, når de rent faktisk er blevet tilbudt denne og acceptfristen er udløbet. Denne slutning følger desuden af U2006.3281H, hvorefter Højesteret omkring lejelovens § 105 udtaler:

”På denne baggrund må lejelovens § 105, hvorefter reglerne i §§ 100-104 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerne, forstås således, at den enkelte lejer ikke

forud for acceptfristens udløb gyldigt kan give afkald på at indmelde sig i den andelsboligforening, som i givet fald skal erhverve ejendommen.”¹¹¹

Selvom sagen vedrører lejernes mulighed for at give afkald på indmeldelsen i en af lejerne stiftet andelsboligforening, kan princippet overføres til andre bestemmelser i kapitel XVI. Ejeren har således mulighed for at lade lejerne vælge mellem hhv. alene at overtage beboelsesdelen eller at overtage den samlede ejendom.

Lejerne kan herefter selv bestemme, hvorvidt de ønsker at erhvervsdelen skal medoverdrages. Ønsker lejerne alene at overtage beboelsesdelen, vil erhvervsdelen ikke længere være tilbudspligtig, idet lejerne netop har fravalgt dette.

Der består således en mulighed for at imødekomme den usikkerhed, der følger af case 1, hvorefter ejeren på baggrund af en formålsfortolkning alene tilbyder lejerne beboelsesdelen.

10.0 Konklusion

Nærværende speciale har til formål at belyse processen for gennemførelsen af tilbudspligten i lejeloven samt at analysere gældende retsregler i lejelovens kapitel XVI. Som illustreret hersker der stor usikkerhed vedrørende en række centrale bestemmelser, idet reglerne er komplicerede og ikke i alle tilfælde velformulerede eller velgennemtænkte, hvilket efterlader en lang række tvivlsspørgsmål.

Det er blevet behandlet, hvilke ejendomme der er omfattet af lejelovens tilbudspligt. Det kan fastslås, at ejendomsbegrebet følger dansk rets almindelige ejendomsbegreb, hvorefter den matrikulære afgrænsning er afgørende for, om en ejendom er omfattet af tilbudspligten. Herudover er anvendelsesområdet de ejendomme, der helt eller delvist anvendes til beboelse. Blandende lejemål, der indeholder såvel bolig som andet end bolig, skal ved 'optællingen' af beboelseslejligheder medregnes som sådanne.

Tilbudspligten indtræder, når ejeren ønsker at afhænde ejendommen. Udover de overdragelser som fremgår af lovteksten, kan der indfortolkes en udvidelse af bestemmelsens ordlyd, idet spaltning ud fra en formålsfortolkning ligeledes udløser tilbudspligt. Hvorvidt dette også gælder virksomhedsomdannelser, er dog mere usikkert.

Tilbudspligten opfyldes ved, at ejeren fremsætter tilbud til samtlige beboelseslejere om overtagelse af ejendommen på andelsbasis. Sammen med tilbuddet skal ejeren fremsende sædvanlige oplysninger om ejendommen til lejerne. Hvad der nærmere forstås herved, er uklart og bør vurderes konkret ved den pågældende overdragelse.

¹¹¹ U2006.3281H (3289)

For at sikre at ejendommen overdrages på markedsmæssige vilkår, skal der ved overdragelse som gave, fusion, mageskifte, arveudlæg eller ved overdragelse af aktier og anparter optages syn og skøn. Det er uklart, om et syn og skøn kan afholdes forinden tilbuddet fremsendes til lejerne. Der er dog gode argumenter herfor, dels fordi ordlyden alene sår tvivl herom, dels fordi et sådant vil give såvel lejerne som ejeren kendskab til markedsprisen inden fremsættelsen af tilbuddet.

Vurderer skønsmanden, at ejendommens værdi er højere end den pris, lejerne har fået tilbudt at købe ejendommen til, er ejeren efter almindelige aftaleretlige regler bundet af sit tilbud. Fastsætter skønsmanden derimod ejendommens værdi lavere end den til lejerne tilbudte pris, er det usikkert, om ejeren er forpligtet til at sælge ejendommen til denne lavere pris. Dog kan der argumenteres for, at ejerens forudsætninger for salget er bristede, hvorfor han ikke er forpligtet hertil.

Såfremt lejerne ikke accepterer ejerens tilbud, kan ejendommen videresælges til tredjemand indenfor 1 år uden at iagttage tilbudspligten, såfremt handlen sker på uændrede vilkår. Det må dog antages, at videresalget ligeledes kan ske, såfremt vilkårene for tredjemand efter en samlet vurdering er *mindre* gunstige end det til lejerne tilbudte.

Desuden bortfalder tilbudspligten, såfremt ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder.

Det er endvidere behandlet, hvordan tilbudspligten aktualiseres, når der foretages udstykning af tilbudspligtige ejendomme.

En ren ordlydsfortolkning af lejelovens § 100, stk. 5 indebærer, at tilbudspligten opretholdes efter en foretaget udstykning. Dette kan medføre uoverskuelige situationer, som bestemmelserne i kapitel XVI ikke har taget højde for. Disse indtræder eksempelvis, når en tilbudspligtig ejendom udstykkes i to selvstændige ejendomme, hvorefter den ene videresælges til tredjemand.

I et sådant tilfælde vil den oprindeligt tilbudspligtige ejendom, som ifølge bestemmelsen fortsat skal være tilbudspligtig, nu bestå af to selvstændige ejendomme ejet af to forskellige fysiske/juridiske personer. Ønsker den ene af ejerne at frasælge sin ejendom, medfører dette et tvangssalg af den anden ejers ejendom, såfremt tilbudspligten opretholdes på begge ejendomme. Det må anses for tvivlsomt, hvorvidt et sådant tvangssalg kan indeholdes i reglerne om tilbudspligt, men reglerne bidrager ikke til løsningen heraf.

Ud fra en formålsfortolkning af bestemmelsen kan det overvejes, om tilbudspligten i sådanne tilfælde kan iagttages ved at splitte tilbudspligten op for hver ejendom for sig. Her ved imødekommes hensigten bag reglernes indførelse, idet lejerne ikke fratages deres ret til at få deres lejemaal tilbudt på andelsbasis.

Imidlertid er det vigtigt, at være opmærksom på de tingsretlige konflikter, der kan opstå, idet lejerne, selv efter ejendommen er overdraget til tredjemand, kan gøre krav på deres

forkøbsret til ejendommen. Denne beskyttelse følger af lejelovens § 7, stk. 1, hvorefter lejernes rettigheder er gyldige mod enhver uden tinglysning.

Ved udstykning af rækkehuse kan der ligeledes opstå situationer, som besværliggør anvendelsen af lejelovens kapitel XVI. Herudover er det usikkert, om lejerne overhovedet kan stifte en andelsboligforening, da andelsboligforeningsloven alene finder anvendelse på 'ejendomme med flere end to beboelseslejligheder'. Hvert rækkehus udgør efter udstykningen én selvstændig ejendom med én beboelseslejlighed.

Desuden er det svært at se det rimelige i, at ejeren af en rækkehusbebyggelse ikke kan frasælge husene enkeltvist, når andelsboligforeninger i rækkehusbebyggelser uden videre kan omdanne andelsboligerne til ejerboliger.

Trods de mange problemstillinger i relation til såvel gennemførelsen af tilbudspligten som udstykning af tilbudspligtige ejendomme, har man ikke fra lovgivers side fundet anledning til at foretage en præcisering af lejeloven i forbindelse med den seneste ændring heraf, der træder i kraft 1. juli 2015.

Den eksisterende retsikkerhed er uheldig, idet den rejser tvivl om centrale bestemmelser i lejeloven. Indtil der foreligger retspraksis, som tager principiel stilling til fortolkningen og udstrækningen af lejelovens kapitel XVI, vil konsekvenserne og løsningen af problemstillingerne opstillet i nærværende speciale være forbundet med betydelig usikkerhed.

11.0 Litteraturliste

11.1 Bøger

Andersen, Paul Krüger: Aktie- og anpartsselskabsret, 12. udgave, 2013

Dreyer, Kristian og Bunnage, Benjamin: Ejer- og andelsboligforeninger, 2012

Dürr, Mogens og Jonasson, Kristin: Boliglejemaal, bind 2 af 2, 1. udgave 2010.

Edlund, Hans Henrik og Grubbe, Niels: Boliglejeret, 1. udgave, 2008

Eyben, Bo von, Mortensen, Peter og Pagh, Peter: Fast ejendom – rådighed og regulering, 2. udgave 2003

Fode, Carsten og Munk, Noe: Valg af selskabsform og omstrukturering af selskaber, 3. udgave 2012

Gomard, Bernhard: Fogedret, 4. udgave 1997

Gomard, Bernhard: Obligationsret 1. del, 4. udgave 2006

Husen, Anne Louise: Boliglovene 2012, 5. udgave, 2012

Husen, Anne Louise: Boliglovene 2004, 4. udgave 2004
Illum, Knud: Dansk Tingsret, 3. udgave 1976
Kallehauge, Ehlers, Blom: Lejelovene 1, 1976
Kallehauge, Blom: Lejelovene 1, 1980
Kallehauge, Blom: Lejelovene 1, tillæg 1984
Krag Jespersen, Halfdan: Lejeret 1, 1989
Krag Jespersen, Halfdan: Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard, 1. udgave 2003
Mortensen, Peter: Digital tinglysning – rettigheder over fast ejendom, 4. udgave 2007
Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom, 1. udgave 2010
Träff, Finn og Juul-Nyholm, Rasmus: Andelsboliger, 1. udgave, 2011.

11.2 Artikler

U2014B.117, Professor Hans Henrik Edlund

”Betingede aftaler og retsvirkningerne heraf.”

TBB2008.113, Professor Mette Neville:

”Andelsboligforeninger omkring ejerlejligheder.”

TBB2007.362, Professor Mette Neville:

”Fra andelsbolig til ejerlejlighed”

TBB2006.155, Advokat Søren Andersen:

”Krav til – og problemstillinger i forbindelse med opfyldelse af reglerne om tilbudspligt efter lejeloven.”

TBB2006.167, Advokat Jesper Bøger Pedersen:

”Visse problemstillinger i relation til tilbudspligt efter lejelovens kapitel XVI.”

TBB2000.457, adjunkt Ulrik Rammeskov:

”Forkøbsrettigheder og anpartslejligheder.”

U1993B.216, advokat Ole Malmqvist:

”Varmesynsrapporter”

11.3 Domspraksis

U2007.2413H

U2006.3281H
U1993.868H
TBB2011.35Ø
TBB2008.595V
TBB2004.114Ø
U2004.2221Ø
GD 2004.07Ø
TBB2003.26Ø
U2003.1624/1Ø
U2003.796Ø
FM1996.60 / VLK af 27. februar 1996
GD 1993.15Ø
U1992.357Ø
ØLD af 6. marts 1987 sagsnr. 125/1985 og 132/1985
U1983.830Ø

11.4 Andet

Klüver, Maria Elena: ”Redegørelse for reglerne om tilbudspligt efter lejeloven” Tidsskriftet Justitia, februar 1998, nr. 1.

Lejelovskommissionens betænkning 1997 nr. 1331

12.0 Bilag

Bilag 1: FM 1996.60/1

Bilag 2: Boligministeriets svar nr. spørgsmål 79 af 13. februar 1991

Bilag 3: Østre Landsrets dom af 6. marts 1987, sagsnr. 125/1985 og 132/1985