

LEJELOVENS TILBUDSPLIGT I RELATION TIL SELSKABSRETLIGE OVERDRAGELSE

The obligation in the Danish Rent Act to offer properties to existing tenants
in relation to corporate transfers

Udarbejdet af: Maibritt Solskov Langagergaard

Studienr.: 20162419

Vejleder: Gry Stikling Hermansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Kapitel 1 - Introduktion:

1.1.	Indledning	3
1.2	Problemformulering	4
1.3	Afgrænsning	5
1.4	Metode	5
1.5	Abstract	6

Kapitel 2 - Lejelovens tilbudspligt

2.1	Baggrund	7
2.2	Ejendomsbegrebet	8
2.3	Tilbudspligtige ejendomme	10
2.3.1	Blandede ejendomme	11
2.4	Private forkøbsrettigheder	12
2.5	I hvilke situationer udløses tilbudspligten	12
2.5.1	Overdragelser der er omfattet af tilbudspligt	13
2.5.2	Overdragelser der er undtaget fra tilbudspligt	14
2.6	Gennemførelse af tilbudspligt	15
2.7	Hvem skal modtage tilbud	15
2.8	På hvilke vilkår skal ejendommen tilbydes	16
2.9	Syn og skøn	17
2.10	Andelsboligforeningens accept	18
2.11	Andelsboligforeningen accepterer ikke	18
2.12	Definition/begrebsafklaring af relevante selskabsretlige begreber	18
2.12.1	Aktie- og anpartsselskabet (A/S og ApS)	18
2.12.2	Moderselskab	19
2.12.3	Datterselskab	19
2.12.4	Koncern	20
2.12.5	Iværksætterselskabet (IVS)	20

2.12.6	Interessentskaber (I/S)	21
2.12.7	Selvstændig juridisk enhed	21
Kapitel 3 - Selskabsretlige overdragelser		
3.1.	Indledning	22
3.2.	Fusion	22
3.3	Spaltning	23
3.4	Koncerninterne transaktioner	25
3.5	Andre selskabsoverd. end overd. i aktie- og anpartsselskaber	26
3.6	Overdragelse i aktie- og anpartsselskaber	29
3.6.1	Direkte overdragelse	30
3.6.2	Majoritet af stemmer	32
3.6.2.1.	Carlsbergfondens salg	34
3.7	Samme moderselskab	35
3.8	Flerholdingmodellen	36
3.9	Overdragelse i interessentskaber	38
3.10	Iværksætterselskaber	38
3.11	Virksomhedsomdannelse	39
Kapitel 4 - syn og skøn		
4.1	Sagkyndig erklæring/Syn og skøn	40
4.2	Hvornår skal der afholdes syn og skøn	42
4.3	Prisfastsættelsen	43
4.4	Hvad skal lejerne have tilbudt	44
4.5	Overdragelser undtaget for syn og skøn	45
Kapitel 5 - Afsluttende bemærkninger		
5.1	Konklusion	47
5.2	Retspolitisk diskussion	48
Litteraturfortegnelse		51

KAPITEL 1 - INTRODUKTION:

1.1 Indledning

Lejeloven indeholder regler om tilbudspligt, hvorefter ejeren af en udlejningsejendom i visse tilfælde skal tilbyde lejerne at købe ejendommen, inden denne kan overdrages til tredjemand.

Reglerne om tilbudspligt kom ind i lejeloven i 1975 og er gennem tiden blevet ændret flere gange med henblik på at skabe klarhed over og præcisere indholdet heraf. På trods af disse ændringer er lejelovens regler om tilbudspligt fortsat komplicerede og er i praksis vanskelige at forstå på flere områder.

Nærværende speciale har til formål at belyse retstilstanden på området, herunder specielt for så vidt angår de spørgsmål, der opstår i forbindelse med visse selskabsretlige overdragelser samt tilbudspligtens opfyldelse overfor lejerne ved afholdelse af syn og skøn. Indledningsvis kan nævnes et par eksempler på nogle af de problemer, lejelovens regler om tilbudspligt medfører:

Lejelovens § 102, 2. pkt. omfatter overdragelse af aktier- og anparter i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet. Da reglen alene omhandler overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, efterlades der tvivl om, hvorvidt overdragelse af andele i andre typer af selskaber, ligeledes er omfattet reglerne om tilbudspligt.

At der alene udløses tilbudspligt såfremt erhververen opnår majoriteten af stemmerne i selskabet er fastslået af Østre Landsret¹. Disse overdragelser giver imidlertid fortsat anledning til tvivl, idet landsretten i afgørelsen åbnede op for, at overdragelserne kunne udløse tilbudspligt, såfremt der var tale om rene omgåelsestilfælde.

Ved tilbudspligtige overdragelser i forbindelse med gave, fusion, mageskifte eller overdragelse af aktier- og anparter skal der optages syn og skøn til dokumentation for, at købesum og øvrige vilkår svarer til værdien i handel og vandel. Reglerne herom giver anledning til en række spørgsmål, idet det bl.a ikke fremgår af ordlyden, hvornår der skal afholdes syn og skøn, og hvad lejerne skal have tilbudt.

Ovennævnte eksempler illustrere blot et par af de problemstillinger, som lejelovens regler om tilbudspligt giver anledning til. Der foreligger ikke megen praksis på området, og reglerne efterlader en lang række tvivlsspørgsmål, hvilket i sagens natur er uhensigtsmæssigt. Dette skal også ses i lyset af de vidtrækkende konsekvenser, den manglende overholdelse af reglerne om tilbudspligt kan medføre for ejendommens ejer (udlejer), en eventuel køber (tredjemand) samt lejerne i ejendommen.

¹ U.2004.2221Ø

Lejeloven indeholder ingen udtrykkelige bestemmelser om retsfølgen af, at en udlejer ikke overholder reglerne om tilbudspligt. Det fremgår alene af lejelovens § 105, at reglerne om tilbudspligt i lejelovens § 100-104 er præceptive i forhold til lejerne.

Den manglende stillingtagen til retsvirkningerne af, at reglerne om tilbudspligt ikke overholdes af ejeren af ejendommen, giver i praksis anledning til følgende problemstillinger:

Om lejerne kan vindicere retten til ejendommen fra tredjemand, hvilket vil medføre at aftalen mellem udlejer og tredjemand tilsidesættes. Dette problem kan alene afhjælpes ved at lejerne, som må påberåbe sig ugyldighed, tilbydes ejendommen i overensstemmelse med lejelovens regler. Accepterer lejerne tilbuddet, må tredjemand kræve erstatning for det tab, han lider efter almindelige obligationsretlige principper om erstatning. Accepterer lejerne ikke tilbuddet, kan ejendommen overdrages til tredjemand.

Hvorledes tilbudspligten opfyldes efterfølgende, hvis der er sket udskiftning af lejerne i ejendommen. I henhold til lejelovens § 7, stk. 1 er lejernes rettigheder beskyttet mod enhver uden tinglysning. Lejerne kan således påberåbe sig, at udlejer og tredjemand skal respektere lejelovens præceptive regler om tilbudspligt og tilbyde ejendommen til de oprindelige lejere. Konsekvenserne heraf vil være, at lejere, som er flyttet ind i ejendommen efter overdragelsen, skal fraflytte lejemålet. De fraflyttede lejes krav på erstatning i den forbindelse må opgøres efter almindelige obligationsretlige principper.

Hvilken pris ejendommen efterfølgende skal overdrages til. Ejendommens værdi kan have ændret sig i perioden fra indgåelse af aftale mellem udlejer og tredjemand til tidspunktet, hvor lejerne efterfølgende skal have ejendommen overdraget.

Som det fremgår af ovennævnte, er konsekvenserne af manglende overholdelse af reglerne om tilbudspligt vidtgående.

På baggrund heraf synes det passende at iværksætte en dybdegående undersøgelse af, hvornår lejerne skal have tilbudt ejendommen i forbindelse med selskabsretlige overdragelser samt hvorledes tilbudspligten i disse tilfælde opfyldes korrekt overfor lejerne.

1.2 Problemformulering

Hvilke selskabsretlige overdragelser er omfattet af lejelovens § 102, stk. 1 med den virkning, at overdragelserne er omfattet af reglerne om tilbudspligt og hvilke praktiske problemstillinger opstår der når tilbudspligten skal opfyldes overfor lejerne ved optagelse af syn og skøn i henhold til lejelovens § 103, stk. 3.

1.3 Afgrænsning

Da reglerne om tilbudspligt medfører en lang række spørgsmål og uklarheder, er det nødvendigt med en afgrænsning af emnet. Specialets fokus har været at analysere og fastlægges retsstillingen i forbindelse med selskabsretlige overdragelse og hvorledes tilbudspligten opfyldes overfor lejerne ved syn og skøn.

Specialet omhandler derfor ikke reglerne i lejelovens § 100, stk. 3, 4 og 5 vedrørende ejerlejligheder, almene boliger og udstykning. Herudover omhandler specialet ikke hvilke oplysninger lejeren skal modtage, jf. lejelovens § 103, stk. 4 samt reglerne omkring tinglysning i lejelovens § 104.

1.4 Metode

Til brug for udarbejdelse af nærværende speciale er anvendt den traditionelle retsdogmatiske metode, hvis opgave er at beskrive, analysere og fortolke gældende ret². Til dette anvendes relevante retskilder, herunder lovgivning, retspraksis samt juridisk litteratur.

Lejeloven og selskabsloven udgør de væsentligste retskilder³ i forbindelse med udarbejdelse af specialet. For at kunne foretage en retsvisende og dybdegående fortolkning af gældende ret vil lovgivningen blive suppleret med forarbejder til loven, retspraksis og relevant juridisk litteratur.

Forarbejderne til loven er ikke en selvstændig retskilde, men kan anvendes til en fortolkning af reglerne, herunder hensigten med bestemmelserne.

Retspraksis anvendes også til belysning af gældende ret. I Danmark anerkendes retspraksis som retskilde, men der er samtidig formuleret en dynamisk lære, der går ud på, at domstolene og andre retanvendere ikke er bange for at fravige selv en klar retspraksis.⁴

Baggrunden herfor er **på den ene side**, at retsautoriteten nedbrydes, hvis domstolsafgørelser bliver tilsidesat ved senere domme (retssikkerhedshensyn), at der opnås en procesbesparende funktion, når man kan stole på, at retsafgørelser står fast (effektivitetshensyn), at der kan opstå en betænkelig ulighed, hvis man følger forskellig retsopfattelse i forskellige retskredse (retssikkerhedshensyn) og **på den anden side**, at samfundsudviklingen ikke bør låses fast, idet enhver afgørelse er indfældet i det retssystem, som gælder på det tidspunkt, da afgørelsen træffes.⁵ Nyere domme kan således have større præjudikatværdi end tidligere afsagte domme, da retstilstanden kan have ændret sig i takt med samfundsudviklingen.

² Evald og Schaumburg-Müller, Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære, s. 212

³ Evald og Schaumburg-Müller, Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære, s. 296

⁴ Evald og Schaumburg-Müller, Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære, s. 299

⁵ Evald og Schaumburg-Müller, Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære, s. 298-299

Herudover har det betydning, i hvilken instans afgørelsen er truffet, idet afgørelser truffet af Højesteret vil have større præjudikatsværdi end afgørelse truffet i landsretten og byretten, ligesom afgørelser truffet i landsretten vil have større præjudikatsværdi end afgørelser truffet i byretten.

Specialet underbygges endvidere af relevant litteratur i form af artikler og bøger, der behandler problemstillingerne i forhold til lejelovens regler om tilbudspligt. Da litteraturen ikke udgør en retskilde, anvendes denne alene til at belyse den anførte argumentation og diskussion.

For overskuelighedens skyld er specialet opdelt i 5 kapitler. I kapitel 1 introduceres emnet. I kapitel 2 foretages der en overordnet gennemgang af de for specialet relevante bestemmelser i lejelovens kapitel XVI om tilbudspligt samt visse selskabsretlige begreber. I kapitel 3 fokuseres der på de selskabsretlige overdragelser. I kapitel 4 gennemgås og analyseres problemstillingerne i forbindelse med afholdelse af syn og skøn og i kapitel 5 indeholder specialets afsluttende bemærkninger.

1.5 Abstract

This thesis covers the Danish Rent Act chapter XVI. According to this law, the owner of a rental property is, in certain circumstances, under obligation to offer the Lessees in the property the opportunity to buy the property, before it can be conveyed to third party.

The Danish Rent Act chapter XVI have been changed several times throughout the years, with the object of clarifying and elaborating the content thereof. Despite these changes, the rules are still complicated and cause difficulty of interpretation on several areas.

In this thesis relevant articles of the Rent Act chapter XVI will be explained/analyzed.

Beyond this, a deeper analysis and investigation of which corporate transfers that subject to Rent Act § 102, stk. 1 will be conducted, as this often leads to questions in practice.

The Rent Act § 102, 2. pkt comprises transfer of shares in limited liability companies and private limited companies when the acquirer hereby obtains the majority of the votes in the company. Since the regulation is subject only to transfer of shares in limited liability companies and private limited companies, doubt is left whether transfer of shares in other kinds of companies is also subject to the rules where the landlord is obligated to offer til property to the tenants under the Rent Act.

This present thesis will conduct a further investigation hereof.

According to the Rent Act § 103, stk. 1 og 3 a expert opinion must be conducted for transfers related to gift, merger, exchange of properties or transfer of stocks and shares, as evidence for purchase price and other terms being equivalent to the market value. The regulation hereof give rise to several questions, as it is for instance not stated clearly in the wording, when a expert opinion is required, and what the Lessees should be offered. This issue will be analyzed in this present thesis.

The definition of the main subject of the thesis is: *“Which corporate transfers are subject to Rent Act § 102, stk. 1, with the impact that the owner is under obligation to offer the Lessees in the*

property the opportunity to buy til property, before it can be conveyed to third party, and which practical issues occur, when the transfer must be fulfilled to the Lessees, by conduction a expert opinion according to Rent Act§ 103, stk. 3.”

KAPITEL 2 - LEJELOVENS TILBUDSPLIGT

2.1 Baggrund

Reglerne om tilbudspligt fremgår af Lejelovens kapitel XVI, hvorefter ejeren af visse typer af udlejningsejendomme skal tilbyde lejerne i ejendommen at købe denne, forud for at ejendommen kan sælges til tredjemand. Lejerne skal have tilbud ejendommen på samme vilkår og til samme pris, som ejendommen ønskes solgt til tredjemand.⁶

Reglerne kom oprindeligt ind i lejeloven i 1975 og fremgik på daværende tidspunkt af lovens § 57B.⁷ Oprindeligt omfattede reglerne om tilbudspligt alene ejendomme hvor flertallet af lejerne i en ejendom med beboerrepræsentation, det vil sige ejendomme med mere en 12 beboelseslejligheder, havde besluttet, at ejendommen skulle tilbydes lejerne med henblik overtagelse på andelsbasis. Beslutningen skulle meddeles ejendommens ejer, der herefter skulle lade beslutningen om tilbudspligt tinglyse på ejendommen. Beslutningen var gældende i 5 år og kunne efterfølgende forlænges med 5 år ad gangen.

Tilbudspligten blev i sin tid indført på baggrund af et politisk ønske om tilvejebringelse af flere andelsboliger i det eksisterende privat udlejningsbyggeri.⁸

For at fremme reglerne om tilbudspligt blev disse ændret i 1979. Tilbudspligten blev i den forbindelse gjort generel, det vil sige, at den nu skulle gælde direkte for visse typer af ejendomme. Da tilbudspligten blev gjort generel udgik kravet om tinglysning.⁹ Baggrunden for ændringerne fremgår blandt andet af følgende bemærkning fra udvalgsbehandlingen i Folketinget:

*”Pligten til at tilbyde lejeren at overtage en ejendom på andelsbasis har hidtil været begrænset til ejendommen med mindst 13 lejligheder og beboerrepræsentation. Som led i bestræbelserne for at fremme udlejningsejendommens overtagelse af lejerne på andelsbasis foreslås tilbudspligten udvidet til at gælde rene beboelsesejendomme med mere end 6 lejligheder og alle andre ejendomme med mere end 13 beboelseslejligheder. For at sikre, at den tilbudspligt, som er opnået, ikke skal fratages lejerne, er det fastsat, at tilbudspligten opretholdes, selvom der senere sker udstykning”.*¹⁰

⁶ Lejeloven § 100-105

⁷ Lovtidende A, Lov nr. 82 af 19. marts

⁸ Lejelovskommissionens betænkning nr. 1331 udgivet af Boligministeriet, side 64

⁹ FT 1978-1979, tillæg B, side 1044 ”til 33 og 36”

¹⁰ FT 1978-1979, tillæg B, side 1044 ”til 32”

Ændringerne svarer til de nuværende regler i lejelovens § 100. Tilbudspigten gælder ikke for ejendommen opdelt i ejerlejligheder, jf. lejelovens § 100, stk 3.

Tilbudspigten opretholdes selv om ejeren efter lovens vedtagelse foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen, jf. lejelovens § 100, stk. 5.

Reglerne er efterfølgende ændret flere gange. De vigtigste ændringer i forhold til nærværende speciale har været følgende:

- 1982:** I § 102, stk. 1 blev tilføjet ”fusion”¹¹. Tilbudspigten gælder herefter når ”*ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte*”.
- 1986:** Der blev på dette tidspunkt tilføjet følgende til § 102: ”*Den gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anpartar i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen opnår den afgørende indflydelse (majoritet) i selskabet*”.¹²
- 1991:** Bestemmelsen i § 102, stk. 1, 2. pkt. blev i denne forbindelse ændret, således at det ikke var den afgørende indflydelse (majoritet) i selskabet, der var afgørende, men i stedet om der opnås majoritet af stemmer.¹³

Lejelovskommissionen har i 1997 drøftet spørgsmålet om opretholdelse af reglerne om tilbudspligt.¹⁴

I den forbindelse anførte et ikke ubetydeligt antal af medlemmerne, at tilbudspigten burde afskaffes. Begrundelsen herfor var, at reglerne ifølge medlemmerne er en væsentlig byrde på ejendommen, som hindrer den frie og hurtige omsætning. Herudover giver reglerne anledning til fortolkningstvivel, som ikke uden videre kan ryddes af vejen.

2.2 Ejendomsbegrebet

Som nævnt ovenfor finder reglerne om tilbudspligt anvendelse på følgende ejendomme, jf. lejelovens § 100, stk. 2:

- 1) Ejendomme der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder.

¹¹ Lov 1982-04-28 nr. 170 om ændring af lov om leje

¹² Lov 1986-06-04 nr. 300 om ændring af lov om leje

¹³ Lov 1991-06-06 nr. 378 om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

¹⁴ Lejelovskommissionens betænkning nr. 1331, side 64

2) Andre ejendomme med mindst 13 beboelsesejendommen.

Lejelovens regler om tilbudspligt indeholder ikke nogen definition af ejendomsbegrebet. Det fremgår imidlertid af Cirkulære om lejeloven¹⁵ at: ”Ved en fast ejendom forstås også her samme begreb som fast ejendom i tinglysningslovens og udstykningslovens forstand. I henhold til tinglysningsloven og udstykningslovens udgør en fast ejendom:

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

Det er den matrikulære afgrænsning, der er afgørende for, om ejendommen indeholder så mange lejligheder, at den er omfattet af lejelovens regler. Det har derimod ingen betydning for opgørelsen af antallet af lejligheder, om disse er udlejet eller ej. Bebor ejeren en af lejlighederne tælle denne ligeledes med i opgørelsen, jf. CIR nr. 213 af 04.12.1979.¹⁶

At det ikke er det udvidede ejendomsbegreb, der finder anvendelse ved opgørelsen af antallet af lejligheder, er ligeledes fastslået i praksis i U1992.357Ø.¹⁷

Sagen omhandlede salget af et ejendomskompleks bestående af 5 opgange. De 5 opgange havde hver sit matrikelnummer i tingbogen, men havde haft samme ejer, havde været administreret som en helhed og havde været ens behæftet. Lejerne (sagsøger) gjorde under sagen gældende, at ejendommen skulle betragtes som en ejendom i relation til lejelovens regler om tilbudspligt og således skulle have været tilbudt lejerne forud for salget. Ejeren (sagsøgte) gjorde gældende, at ejendomsbegrebet som udgangspunkt er sammenfaldende med ejendomsbegrebet efter udstykningslovens § 1, stk. 2, og at der ikke i sagen var noget som helst der talte for at fravige dette udgangspunkt.

I præmisserne lagde retten vægt på, at det fremgår af betænkning afgivet af Lejelovsudvalget i 1977, at man var opmærksomme på, at der kunne opstå særlige problemer i relation til lejelovens ejendomsbegreb. Disse overvejelser førte til, at der i enkelte relationer blev indsat særregler herom, eksempelvis i BRL § 4a, stk. 2. Lovgiver har således udtømmende anført, hvornår det sædvanlig

¹⁵ CIR nr. 213 af 04.12.1979, pkt. 49

¹⁶ CIR nr. 213 af 04.12.1979, pkt. 49

¹⁷ U1992.357Ø

ejendomsbegreb i relation til lejeloven kan fraviges.

Retten anfører herefter: *”Ved begrebet ”ejendom” i lejelovens § 100 må derfor som udgangspunkt forstås samme begreb som i tinglysningslovens og udstykningslovens forstand, det vil sige i nærværende sag, det matrikulære begreb.....lægges det herefter til grund, at ”Holckehus” i relation til lejelovens § 100 hele tiden har bestået af 5 selvstændige ejendomme, som hver især indeholder færre end 13 beboelseslejligheder, og som derfor ikke er omfattet af lejelovens regler om tilbudspligt”.*

Det anføres endvidere i *”Boliglejeret”*¹⁸, at *”Det almindelige ejendomsbegreb anvendes som udgangspunkt også i lejeloven....., idet begrebet er fraveget ved udtrykkelige bestemmelse i særlige forbindelser”.*

På baggrund af ovennævnte kan det således lægges til grund, at det sædvanlige ejendomsbegreb skal anvendes, når det skal afgøres, om en konkret ejendom er omfattet af lejelovens regler om tilbudspligt.

2.3. Tilbudspligtige ejendomme

Lejelovens regler om tilbudspligt finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder. Herunder finder reglerne anvendelse på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.

Begrebet beboelseslejlighed er ikke defineret i loven, men efter retspraksis udgør en beboelseslejlighed *”Beboelseslokaliteter med selvstændigt køkken, normalt med indlagt vand og afløb.”*¹⁹

Leje defineres som *”brug mod vederlag”*²⁰. Brugen skal svare nogenlunde til en ejers råden og vederlaget skal relatere sig til brugen.

Det har ingen betydning for opgørelsen af antallet af lejligheder, om disse er udlejet eller ej. Opsagte eller ophævede lejemål tæller også med, jf. *”Lejeloven med kommentarer”*²¹. Bebor ejeren en af lejlighederne, tælle denne ligeledes med i opgørelsen²². Blandede lejemål er omfattet af reglerne i lejeloven, jf. lejelovens § 3. Blandede lejemål vil dog ikke opfylde betingelsen om *”udelukkende anvendes til beboelse”.*

Det fremgår af bestemmelsen i lejelovens § 100, stk. 2, 1. pkt, at ejendommen *”udelukkende*

¹⁸ Boliglejeret, 2. udgave, Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, s. 51

¹⁹ Boliglejeret, 2. udgave, Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, s. 38

²⁰ Boliglejeret, 2. udgave, Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, s. 23

²¹ Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, af Martin Birk m.fl., side 974

²² CIR nr. 213 af 04.12.1979

anvendes til beboelse”, hvilket skal forstås bogstaveligt. Dette fremgår bl.a. af afgørelsen fra Østre Landsret²³, hvor lejerne ikke fik medhold i, at ejendommen skulle have været tilbudt lejerne i en situation, hvor en udlejningsejendom indeholdt 6 beboelseslejligheder, hvoraf 2 af lejerne med udlejers accept, ligeledes anvendte deres lejligheder til erhverv.

For så vidt angår **anvendelsen** er det i T:BB 2008.595 fastslået, at det er den faktiske anvendelse, der er afgørende. For at udelukke tilbudspligten, skal ejendommen således aktuelt og faktisk anvendes til andet end beboelse.

Sagen drejede sig om en ejendom, der indeholdt 8-9 beboelseslejligheder og en garage. Garagen havde aldrig været udlejet, men var alene anvendt af de forskellige ejere til opbevaringsformål. Af dommen fra Vestre Landsret fremgår følgende: *Bestemmelsen i lejelovens § 100, stk. 1, 1. pkt må derfor og i overensstemmelse med den aktive form af ordret ”anvendelse” forstås således, at der gælder et krav om, at ejendommen aktuelt er i brug til andet end beboelse for at udelukke tilbudspligten*. Endvidere anføres det i dommen at *”Uanset at garagen tidligere har været anvendt som bilgarage og malerværksted af ejendommens daværende ejers svigersøn og at garagen på tidspunktet for salget af ejendommen kunne have været udlejet, tiltrædes det på den anførte baggrund, at reglerne om tilbudspligt finder anvendelse”*.²⁴

Ejendommen blev således betragtet som en ”ren” beboelsesejendom, selvom ejendommen indeholdt en garage, der kunne have været udlejet.

Indeholder ejendomme klubværelser, det vil sige værelser uden selvstændig køkken og afløb, vil disse ikke skulle medregnes ved opgørelsen af antallet af beboelseslejligheder, uanset at disse fremstår som beboelseslejligheder. Ejendommen med klubværelser betragtes ikke som blandede ejendomme, og disse ejendomme er derfor fortsat omfattet af reglerne om tilbudspligt. Det er dog alene de ”rene” beboelseslejligheder, der tæller med i opgørelsen²⁵.

2.3.1. Blandede ejendomme

Ejendomme der anvendes til både beboelse og erhverv er omfattet af reglerne i lejelovens § 100, stk. 2, 2. pkt., hvorefter ejendommen skal indeholde mindst 13 beboelseslejligheder for at være omfattet af reglerne om tilbudspligt. Blandede lejemål tæller med ved opgørelsen, jfr. lejelovens § 3. Anvendelsen på tidspunktet for den tilbudspligtsudløsende disposition er afgørende.

De blandede ejendommen omfatter både ejendommen med beboelseslejligheder og ”rene” erhvervslejemål, men også ejendomme, hvor der på selvstændige kontrakter er udlejet garager, kælderrum, lokaler til hobby- og lagerformål²⁶. Dette fremgår bl.a. af GD 2004.07 Ø, hvor det blev

²³ U1983.830Ø

²⁴ TBB2008.595

²⁵ Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, af Martin Birk m.fl, side 974 og TBB2006.155 af advokat Søren Andersen, afsnit 2

²⁶ Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, af Martin Birk m.fl., side 976

fastslået, at en ejendom med 12 beboelseslejemål og nogle kælderrum, der var udlejet på selvstændig kontrakter og blev anvendt til lager, ikke var omfattet af reglerne om tilbudspligt.²⁷

Udlejning af sædvanlige accesorer til beboelseslejligheder, eksempelvis kælderrum på særskilte kontrakter, kan blive betragtet som omgåelse og vil sandsynligvis ikke ændre ejendommens karakter til en blandet ejendom.²⁸

2.4. Private forkøbsrettigheder

I henhold til lejelovens § 101, stk. 1 respekterer tilbudspligten private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 3. maj 1979. Tilbudspligten går herudover forud for andre rettigheder, uanset hvornår den er stiftet.

En forkøbsret er en ret for tredjemand til at købe ejendommen ved ejerens ønske om salg af ejendommen²⁹. Tredjemands ret er således alene at få ejendommen forlods tilbudt.

En køberet er en ret, hvor tredjemand – ofte i en begrænset periode og på visse betingelser – har ret til at købe ejendommen³⁰. Køberetten er ikke betinget af, at sælgeren ønsker at sælge ejendommen.

Bestemmelsen i lejelovens § 100, stk. 1 betyder, at disse rettigheder skal iagttages først, og det er kun hvis disse ikke udnyttes, at reglerne om tilbudspligt skal iagttages. Der er formentlig ikke mange forkøbsrettigheder eller køberetter, der er tinglyst før 3. maj 1979 tilbage, hvorfor bestemmelsen formentlig har begrænset praktisk betydning.

2.5. I hvilke situationer udløses tilbudspligten

Reglerne for hvilke dispositioner, der udløser tilbudspligten fremgår af lejelovens § 102, stk. 1, og undtagelsen til reglerne findes i lejelovens § 102, stk. 2, lejeloven § 100, stk. 3 og lejelovens § 101, stk. 2. Det er naturligvis en forudsætning, at ejendommen indeholder mindst det antal lejligheder, som fremgår af lejelovens § 100.

Det fremgår, at reglerne om tilbudspligt finder anvendelse, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte. Bestemmelsen er ændret flere gange, senest i 1986, hvor overdragelse af aktier og anpartar i aktie- og anpartsselskaber blev tilføjet som en udtrykkelige tilbudspligtsudløsende overdragelser.

Det er en betingelse for, at der udløses tilbudspligt, at der er tale om en overdragelse. Overdragelse

²⁷ GD 2004.07 Ø

²⁸ Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, af Martin Birk m.fl., side 976

²⁹ Fast ejendom I, 2. udgave, af Carsten Munk-Hansen, side 63

³⁰ Fast ejendom I, 2. udgave, af Carsten Munk-Hansen, side 61

omfatter sædvanligvis enhver frivillig overførsel af en ret ved aftale.³¹

Reglerne om tilbudspligt finder anvendelse både ved overdragelse af hele ejendommen og ved overdragelse af en del heraf. Blandt de lejeretlige teoretikere er der uenighed om, hvorvidt ejendommen skal tilbydes lejerne, uanset hvor lille en del af ejendommen, der overdrages.

Visse teoretikere antager, at overdragelse af en ubetydelig del af ejendommen ikke vil være omfattet af reglerne om tilbudspligt, med henvisning til den indskrænkende fortolkning, som er kommet til udtryk i U1993.869 H.³² Ved vurdering af ubetydelig, kan der være tale om værdien af det overdragne og det faktiske areal.

Andre teoretikere anfører³³, at reglerne om tilbudspligt finder anvendelse, uanset hvor lille en del af ejendommen, der overdrages. Dette spørgsmål vil dog ikke blive berørt nærmere i dette speciale.

2.5.1. Overdragelser der er omfattet af reglerne om tilbudspligt

Salg:

Ved salg forstås overdragelse mod vederlag. Der sker ved salg overdragelse af hele ejendommen eller en del heraf til tredjemand.

Gave:

Er overdragelsen sket ved gave, overdrages ejendommen helt eller delvist til tredjemand, uden at denne betaler vederlag. Kombination af salg og gave vil også være omfattet af reglerne om tilbudspligt.

Fusion:

Det fremgår direkte af loven, at ejendommen, der overdrages ved fusion, er omfattet af reglerne om tilbudspligt. Overdragelse ved fusion gennemgås nærmere i kapitel 3, og vil derfor ikke blive omtalt yderligere her.

Mageskifte:

Mageskifte er, når ejerne af to ejendomme bytter ejendomme. Ved bytte af ejendommene vil disse få nye ejere, og der er dermed sket overdragelse, der vil udløse tilbudspligt.

³¹ ET.2017.6 af docent.ph.d. Kim Frost, pkt. 2.3

³² ET.2017.6 af docent.ph.d. Kim Frost, punkt 2.3

³³ Boliglejermål af Pernille Lind Husen, m.fl., pkt. 19.3.1

Overdragelse af aktier og anparter:

Overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, der er nævnt i lejelovens § 102, stk. 1, 2 pkt. vil ligeledes blive behandlet i specialets kapitel 3, og vil derfor ikke blive omtalt nærmere her.

2.5.2.Undtagelser

De typer af overdragelser, der ikke er omfattet af reglerne om tilbudspligt fremgår af lejelovens § 102, stk. 2.

Undtagelserne til reglerne er følgende:

a) Når erhververen er staten, en kommune eller et godkendt saneringselskab:

Om overdragelsen sker til stat eller kommune vil næppe give anledning til problemer i praksis. Ved et godkendt saneringselskab forstås byfornyelsesselskaber godkendt i medfør af den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring (lovbekendtgørelse nr. 820 af den 15. september 1984 med senere ændringer) samt i medfør af den tidligere gældende lov om byfornyelse (lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003).

Det bemærkes, at regionerne ikke er omfattet af bestemmelsens ordlyd. Det antages dog af docent. ph.d. Kim Frost³⁴, at formålet med bestemmelsen tilsiger, at regionerne også er omfattet af undtagelsesbestemmelsen.

b) Når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn.

Bestemmelsen medfører, at ejeren kan overdrage ejendommen til sine bedsteforældre, forældre, børn eller børnebørn, søskende, nevøer og niecer samt svogre og svigerinder, uden at overdragelsen vil udløse tilbudspligt.

c) Når erhververen er en hidtidig medejer.

Denne undtagelse medfører, at overdragelse af en ideel anpart til en hidtidig medejer ikke er omfattet af reglerne om tilbudspligt. Det antages dog, at der skal være tale om overdragelse af en direkte ejerandel til en direkte medejer. Undtagelsen vil således ikke kunne anvendes, hvis der er tale om overdragelse af indirekte ejerskab, f.eks. ved overdragelse af anparterne i det selskab, der ejer ejendommen.³⁵

³⁴ ET.2017.6 af docent, ph.d Kim Frost, pkt. 2.5.1.

³⁵ TBB2006.155 af advokat Søren Andersen, pkt. 4.4. samt Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, af Martin Birk m.fl., side 992

Bestemmelsen omfatter ikke overdragelse fra et interessentskab til en af interessenterne, jf. nærmere herom i kapitel 3.

d) Når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

2.6 Gennemførelse af tilbudspligt

Betingelserne for, hvorledes tilbudspligten opfyldes, fremgår af lejelovens § 103.

Tilbudspligten opfyldes ved, at samtlige lejere fra ejeren modtager tilbud om, at en af lejeren dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Tilbuddet skal være udformet således, at de kan opfyldes af en andelsforening.

Fristen for lejeren/andelsboligforeningen er 10 uge, idet der dog ses bort fra juli måned. Fristen begynder ikke at løb, før lejerne har modtaget alle oplysninger og dokumenter, som kræves.

Der fremgår ikke noget i bestemmelsen om, at tilbuddet til lejeren skal fremsættes skriftligt.

Det antages af forfatterne til ”Boliglejemaal”³⁶, at tilbudspligten dermed må kunne gennemføres ved fremsendelse af tilbuddet og sædvanlige oplysninger pr. mail eller ved fremsendelse af brev til de enkelte lejere vedlagt USB-stik eller CD-som med de sædvanlige oplysning om ejendommen. Forfatterne mener således ikke, at lejelovens § 4 stk. 2 vedrørende aftale om udveksling af digitale dokument skal iagttages på dette punkt. Denne antagelse er forfatterne til ”Lejeloven med kommentarer”³⁷ ikke enige i, idet det her anføres, at fremsendelse af materialet pr. mail må ske under iagttagelse af lejelovens § 4, stk. 2.

Det bemærkes i den forbindelse, at der den 1. januar 2018 er trådt nye regler om digital kommunikation i private og almene boliglejerforhold i kraft.³⁸ Lovændringen betyder, at det fremover vil være mulig for udlejer at opfylde kravene i.h.t. lejelovens § 103, stk. 4 ved fremsendelse af materialet digitalt, eksempelvis ved udlevering af USB-stik eller via digitalt platform. Reglerne vil få virkning for tilbud fremsat efter lovens ikrafttræden.

2.7 Hvem skal modtage tilbud:

Det er kun lejere af beboelseslejligheder, der er omfattet af tilbudspligten, jf. lejelovens § 103, stk. 1. 1. pkt. Blandede lejemaal skal tillige medregnes som beboelseslejligheder, jf. lejelovens § 3.

³⁶ Boliglejemaal af Pernille Lind Husen, m.fl., side 1112

³⁷ Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, af Martin Blrk m.fl, side 1007

³⁸ Lov 2017-12-19 nr. 1561 om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger

Lejere af erhvervslokaler og lejere af enkeltværelser skal ikke modtaget tilbud. Disse lejere kan dog godt indtræde i den andelsboligforening, der erhverver ejendommen, jf. ABL § 2, stk. 3.

Der er i loven ikke krav om, at lejeren selv bebor lejligheden. En lejer, der har fremlejet sin lejlighed, skal derfor også modtaget tilbuddet. En eventuel fremlejetager skal ikke have tilbudt ejendommen, idet han ikke har noget retsforhold til udlejer.

En lejer af en beboelseslejlighed, hvor lejemålet er opsagt, men opsigelsesperioden ikke er udløbet, skal også have ejendommen tilbudt, idet lejemålet fortsat består indtil opsigelsesperioden er udløbet. Det fremgår endvidere af TBB2009.333, at det er tidspunktet for tilbuddets afgivelse, der er afgørende for om lejeren kan blive optaget som andelshaver, ikke tidspunktet for stiftelsen af andelsboligforening.³⁹

Er lejemålet ophævet med rette, skal lejeren ikke have tilbudt ejendommen, idet lejemålet er ophørt på tidspunktet for ophævelsen.

Det fremgår af TBB 2015.369Ø⁴⁰, at senere tilkomne lejere, hvis lejemål ikke var trådt i kraft på tidspunktet for andelsboligforeningen accept, ikke har krav på at indtræde i andelsboligforeningen på de samme gunstige vilkår, som de stiftende lejere – uanset at lejemålet var indgået inden foreningens erhvervelse af ejendommen.

2.8 På hvilke vilkår skal ejendommen tilbydes

Andelsboligforeningen skal have tilbudt ejendommen på samme vilkår (pris, udbetaling og øvrige vilkår), som ejeren kan opnå ved salg til anden side, jf. lejelovens § 103, stk. 1. Når tilbuddet fremsendes til lejere, skal der fremsendes dokumentation for at ejeren kan opnå de tilbudte vilkår, jf. lejelovens § 103, stk. 2.

Såfremt der ikke er aftalt en salgspris, fordi der er tale om overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte, eller arveudlæg eller ved en tilbudspligtig overdragelse af aktier eller anparter i ejendomsselskabet, skal der optages syn og skøn efter RPL § 343, jf. lejelovens § 103, stk. 2 og 3.

At ejendommen skal overtages af andelsboligforeningen på samme vilkår, som kan opnås hos tredjemand, fremgår bl.a. af TBB 2007.525Ø⁴¹, hvor det i købsaftalen var aftalt, at køberen af ejendommen skulle betale salæret til ejendomsmægleren på 1% af købesummen for ”teknisk gennemgang af ejendommen, landinspektøropmåling og udarbejdelse af energimærke”. Lejerne accepterede købet af ejendommen uden forbehold, men nægtede efterfølgende at betale salæret til ejendomsmægleren. Retten fastslog, at Andelsboligforeningen ved accepten var indtrådt i pligten til at betale salæret til ejendomsmægleren.

Andelsboligforeningen skal endvidere respektere andre konkrete vilkår, herunder en eventuel ansvarsfraskrivelse på grund af ejendommens stand, jfr. GD 2004.33Ø⁴². Andelsboligforeningen var

³⁹ TBB2009.333

⁴⁰ TBB2015.369Ø

⁴¹ TBB2007.525Ø

⁴² GD 2004.33Ø

ved accept af tilbuddet bekendt med ejendommens stand, herunder at ejendommen var angrebet af svamp. Andelsboligforeningen var ligeledes bekendt med, at ejeren havde fraskrevet sig ansvaret for ejendommens stand og for forsikringstegning. Andelsboligforeningen kunne ikke efterfølgende få erstatning eller forholdsmæssigt afslag.

Som det fremgår af afgørelserne ovenfor, skal andelsboligforeningen overtage ejendommen på samme vilkår, som en eventuel køber af ejendommen vil acceptere. Andelsboligforeningen kan ikke acceptere tilbuddet delvist, da der vil være tale om uoverensstemmelsen accept, hvorefter ejeren kan sælge ejendommen til den oprindelige køber eller en anden tredjemand, jf. lejelovens § 103, stk. 5.

Spørgsmålet om, på hvilke vilkår andelsboligforeningen er forpligtet til at overtage ejendommen, er for nylig blevet prøvet i Østre Landsret⁴³.

Sagen drejede sig om, hvorvidt den nystiftede andelsboligforening (sagsøgte) var forpligtet til at afholde omkostningerne til købers rådgiver (sagsøger) for udarbejdelse af rapport indeholdende en juridisk og teknisk gennemgang af ejendommen. Rapporten blev ikke udleveret til andelsboligforeningen i forbindelse med handlen, men det fremgik udtrykkeligt af købsaftalen, at en eventuel køber af ejendommen skulle afholde denne udgift. Spørgsmålet var herefter, om forpligtelsen til at betale honorar til køberens rådgiver udgjorde et vilkår, som ejeren kunne opnå ved salg til anden side, og som andelsboligforeningen dermed efter lejelovens § 103, stk. 1 var forpligtet til at betale.

Byretten lagde ved afgørelsen vægt på, at lejerne var opmærksomme på vilkåret, der fremgik af købsaftalen, og at de ved acceptbrevet accepterede vilkårene i købsaftalen, herunder også vilkåret om at betale salær til købers rådgiver (sagsøger).

Landsretten lagde i deres afgørelse vægt på, at den udarbejdede rapport ikke blev stillet til andelsboligforeningens rådighed og anførte herefter ”I hvert fald under disse omstændigheder finder landsretten det ikke godtgjort, at der var tale om et vilkår, som ejeren kunne opnå ved salg til anden side”. Andelsboligforeningen blev herefter frifundet for betaling af salæret til købers rådgiver.

Procesbevillingsnævnet har den 15. marts 2018 givet tilladelse til anke af dommen til Højesteret. Spørgsmålet er derfor fortsat uafklaret.

Østre Landsrets dom stemmer overens med det anført i ”Lejeloven med kommentarer”⁴⁴. Det anføres heri at: ”Såfremt der derimod er tale om købers rent interne udgifter, som ikke står i forbindelse med handlen, kan et vilkår i købsaftalen om køberens betaling herom næppe medføre, at der blive tale om et reelt vilkår i handlen”

2.9 Syn og skøn:

Ved overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg samt ved overdragelse af aktier og anpartar, hvor tilbudspligten gælder, skal der optages syn og skøn efter

⁴³ U2018.1096Ø

⁴⁴ Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, side 1000

reglerne herom i retsplejelovens § 343⁴⁵ til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom, jf. lejelovens § 103, stk. 2 og 3.

Baggrunden for afholdelse af syn og skøn samt vilkårene herfor vil blive behandlet nærmere i specialets kapitel 4 og vil derfor ikke blive omtalt yderligere her.

2.10 Andelsboligforeningens accept

Ejeren af den tilbudspligtige ejendom kan i henhold til lejelovens §103, stk. 5 afvise andelsboligforeningen, såfremt foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale udbetalingen.

2.11 Andelsboligforeningen accepterer ikke

Ønsker lejerne i ejendommen ikke at erhverve ejendommen på andelsbasis, kan ejeren sælge ejendommen til tredjemand på de tilbudte vilkår. Det er dog en betingelse for overdragelsen, at skødet anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne.

Da der skal være tale om salg på ”*de tilbudte vilkår*”, vil salg af ejendommen til en lavere pris end den tilbudte medføre, at ejendommen på ny skal tilbydes på lejerne.

Sælgers ejendommen derimod til en højere pris indenfor 1 års fristen, skal ejendommen ikke tilbydes lejerne på ny, jf. ØLD af 06.03.1987⁴⁶. Af landsrettens præmisser fremgår det: *Lejelovens § 103 finder efter bestemmelsens formål og forarbejderne alene at stille krav om fornyet tilbud til lejerne, såfremt ejendommen inden den fastsatte frist overgår til andre til en lavere pris end den tilbudte*”. I sagen tog landsretten alene stilling til prisen.

2.12 Definition/begrebsafklaring af relevante selskabsretlige begreber

Det findes hensigtsmæssigt at foretage en kort definition/begrebsafklaring af relevante selskabsretlige begreber, der vil blive anvendt i specialets kapitel 3.

2.12.1 Aktie- og anpartsselskab (A/S og ApS):

Aktie- og anpartsselskaber er kendetegnet ved, at selskabsdeltagerne ikke hæfter personligt overfor selskabets kreditorer. Hæftelsen overfor kreditorerne er således begrænset til selskabskapitalen og de enkelte selskabsdeltageres risiko er begrænset til værdien af deres andel i selskabet⁴⁷. Den begrænsede hæftelse fremgår endvidere af selskabslovens § 1, stk. 2, idet det fremgår heraf:

”I et aktie- eller anpartsselskab hæfter aktionærerne og anpartshaverne (kapitalejerne) ikke

⁴⁵ Lovbekendtgørelse 2017-09-22 nr. 1101

⁴⁶ ØLD af 06.03.1987, 17. afd. Sag nr 125/1985

⁴⁷ Noe Munk og Lars Hedegaard Kristensen ”Selskabsformerne”, 7. udgave, side 32

personligt for kapital selskabets forpligtelser, men alene med deres indskud. Kapitalejerne har ret til andel i kapital selskabets overskud i forhold til deres ejerandel, medmindre andet er fastsat i selskabets vedtægter.”

Aktie- og anpartsselskaber betegnes samlet som kapital selskaber. På grund af den begrænsede hæftelse i kapital selskaberne, er disse selskaber underlagt omfattende og detaljeret regulering i selskabsloven. Reguleringen omfatter bl.a.:

- 1) Krav til størrelsen af selskabskapitalen. I anpartsselskaber er kravet kr. 50.000,00 og i aktieselskaber kr. 500.000,00.
- 2) Krav til stiftelsesgrundlaget, det vil sige stiftelsesdokument og vedtægter.
- 3) Krav til stiftelsesproceduren, herunder indbetaling af selskabskapital samt anmeldelse til Erhvervsstyrelsen.
- 4) Forbud mod at selskabsdeltagerne låner penge af det selskab, som de selv behersker (forbud om aktionær/anpartshaverlån).

2.12.2 Moderselskab:

Et moderselskab er ifølge selskabslovens § 5, nr. 21 et kapital selskab, som har bestemmende indflydelse over en eller flere dattervirksomheder. Bestemmende indflydelse er i henhold til selskabslovens § 7, stk. 1 beføjelsen til at styre en dattervirksomheds økonomiske og driftsmæssige beslutninger.⁴⁸

2.12.3 Datterselskab:

Ifølge selskabslovens § 5, nr. 3 er en dattervirksomhed en virksomhed, der er underlagt bestemmende indflydelse af et moderselskab.

Når moderselskabet direkte eller indirekte gennem en dattervirksomhed ejer mere end halvdelen af stemmerettighederne i en virksomhed, foreligger der i henhold til selskabslovens § 7, stk. 2 bestemmende indflydelse, med mindre det kan påvises, at ejerforholdet ikke udgør bestemmende indflydelse.

Såfremt moderselskabet ikke ejer mere end halvdelen af stemmerettighederne i en virksomhed fremgår det af selskabslovens § 7, stk. 3, at der alligevel kan foreligge bestemmende indflydelse såfremt moderselskabet har:

- 1) råderet over mere end halvdelen af stemmerettighederne i kraft af en aftale med andre investorer,

⁴⁸ Noe Munk og Lars Hedegaard Kristensen "Selskabsformerne", 7. udgave, side 235

- 2) beføjelse til at styre de finansielle og driftsmæssige forhold i en virksomhed i henhold til en vedtægt eller aftale,
- 3) beføjelse til at udpege eller afsætte flertallet af medlemmerne i det øverste ledelsesorgan og dette organ besidder den bestemmende indflydelse på virksomheden eller
- 4) råderet over det faktiske flertal af stemmerne på generalforsamlingen eller i et tilsvarende organ og derved besidder den faktiske bestemmende indflydelse over virksomheden.

At det er stemmerettighederne, der som udgangspunkt er afgørende for, om et moderselskab har bestemmende indflydelse, stemmer godt overens med bestemmelsen i lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., hvorefter erhververen skal opnå majoritet af **stemmerne** for at tilbudspigten udløses.

2.12.4 Koncern:

I selskabslovens § 6 defineres en koncern på følgende måde:

“Et moderselskab udgør sammen med en eller flere dattervirksomheder en koncern. En virksomhed kan kun have ét direkte moderselskab. Hvis flere selskaber opfylder et eller flere af kriterierne i § 7, er det alene det selskab, som faktisk udøver den bestemmende indflydelse over virksomhedens økonomiske og driftsmæssige beslutninger, der anses for at være moderselskab.”

En koncern består således at mindst to selskaber, som forholder sig til hinanden som moder- og datterselskab. Det fremgår af Karnovs kommentarer til bestemmelsen, at det forhold, at indflydelsen på økonomiske og driftsmæssige beslutninger anses for afgørelsen er et udtryk for, at det er den faktiske indflydelse, og ikke den formelle indflydelse, der udpeger det styrende selskab som moderselskab.⁴⁹

2.12.5 Iværksætterselskaber (IVS)

Iværksætterselskaber blev indsat i selskabsloven ved L 2013.616⁵⁰. Det blev i denne forbindelse muligt at stifte en særlig type anpartsselskab. Betingelserne for stiftelse af IVS er følgende:

- 1) Kapital på kr. 1,00.
- 2) Der skal henlægges min 25% af selskabets overskud til reserve indtil selskabskapitalen udgør kr. 50.000,00, svarende til kapitalkravet ved stiftelse af et anpartsselskab.
- 3) Der må ikke udbetales udbytte til kapitalejeren/ejerne før reserven udgør mindst kr. 50.000,00.

Det fremgår af selskabslovens § 357a, stk. 1, at lovens regler om anpartsselskaber tillige finder anvendelse på iværksætterselskaber. Selskabsretligt anses iværksætterselskaber således som et anpartsselskab.

⁴⁹ Karnovs kommentarer til selskabslovens § 6, note 55.

⁵⁰ LBKG 2015-09-14, nr. 1089

2.12.6 Interessentskab (I/S)

Interessentskaber defineres i Lov om erhvervsdrivende virksomheder⁵¹ på følgende måde:

“Ved et interessentskab forstås i denne lov en virksomhed, hvor alle deltagerne hæfter personligt, uden begrænsning og solidarisk for virksomhedens forpligtelser.”

Interessentskabet adskiller sig således væsentligt fra kapitalselskaberne i forhold til hæftelsen, idet samtlige deltagere i et interessentskab hæfter personligt og uden begrænsning, det vil sige med hele deres formue og for samtlige forpligtelser i virksomheden. Herudover fremgår det, at deltagerne hæfter solidarisk, det vil sige en for alle og alle for en. Selskabets kreditorer kan søge fyldestgørelse for hele deres fordring og kreditorer kan vælge, om fyldestgørelse skal ske hos en eller flere af deltagerne eller interessentskabet⁵². På grund af den begrænsede hæftelse benævnes deltagerne ofte som “ansvarlige deltagere”.

I modsætning til kapitalselskaberne stilles der ikke krav om, at der i interessentskaber skal være selvstændig selskabskapital til stede, hvilket modsvares af den personlige hæftelse for selskabets gæld.⁵³

Følgende forhold karakteriserer interessentskabet og fastlægger interessentskabsbegrebet:

- 1) Selskabet skal drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. LEV § 1, stk. 1.
- 2) Interessenterne overfor selskabets kreditorer hæfter personligt, solidarisk og principalt, jfr. LEV § 2, stk. 1
- 3) Selskabet har til formål at fremme deltagernes økonomiske interesse, jfr. LEV § 1, stk. 4

Interessentskabet er tinglysningsmæssigt et selvstændigt retssubjekt, idet det er interessentskabet og ikke de enkelte interessenter, der registreres som ejere af ejendommen.⁵⁴ Dette kan bl.a. få betydning i forbindelse med overdragelse af en tilbudspligtig ejendom fra interessentskabet til en af interessenterne, jf. nærmere herom i specialets kapitel 3.

2.12.7 Selvstændig juridisk enhed:

Både kapitalselskaber og personlige selskaber kan betegnes som selvstændige juridiske personer.

Selskaberne har egen formue og har retsevne (kan erhverve rettigheder og pådrage sig forpligtelser). Selskaberne kan eksempelvis købe fast ejendom og blive registreret i tingbogen som ejer af ejendommen - dette gælder både for kapitalselskaber og personlige selskaber. Herudover kan selskaberne sagsøge og sagsøges i eget navn, det vil sige at selskaberne har parts- og procesevne.

⁵¹ Lovbekendtgørelse 2013-11-15, nr. 1295

⁵² Karnovs kommentarer til Lov om erhvervsdrivende virksomheder § 2, note 10

⁵³ Noe Munk og Lars Hedegaard Kristensen, Selskabsformerne, 7. udgave, side 34

⁵⁴ Noe Munk og Lars Hedegaard Kristensen, Selskabsformerne, 7. udgave, side 78

KAPITEL 3 - SELSKABSRETLIGE OVERDRAGELSER

3.1 Indledning

I lejelovens § 102 stk. 1 er det anført, at tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anpartar i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen herved opnår majoriteten af stemmer i selskabet.

Efter ordlyden i lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. er der således ikke taget stilling til alle typer af selskabsretlige overdragelser, hvorfor der ofte i praksis opstår spørgsmål om, hvorvidt en selskabsretlig overdragelse er omfattet af reglerne om tilbudspligt, når overdragelsen omfatter ejendomme, der i øvrigt er tilbudspligtige.

I nærværende kapitel vil der blive foretaget en nærmere undersøgelse af de selskabsretlige overdragelser, der er nævnt i lejelovens § 102, stk. 1, men også af de selskabsretlige overdragelser, der ikke direkte fremgår heraf, med henblik på at få afklaret, hvorvidt disse overdragelser er omfattet af reglerne om tilbudspligt.

De enkelte typer af selskabsretlige overdragelser vil for overskuelighedens skyld blive behandlet enkeltvis.

3.2. Fusion

Bestemmelsen vedrørende fusion blev tilføjet til lejeloven i 1982, som en udtrykkelig tilbudspligtudløsende overdragelse. Ifølge forarbejder var der ikke tale om en realitetsændring, da tilbudspligten fortsat skulle gælde enhver overdragelse med de hidtidige undtagelser. Af bemærkningerne til lovforslaget⁵⁵ fremgår det:

”Der er ikke ved den foreslåede ændring af formuleringen i § 102 tilsigtet en ændring af den eksisterende retstilstand, men alene en klargøring heraf. Fusion efter aktieselskabslovens kap. 15 må også efter lejelovens nuværende formulering betragtes som en overdragelse, der udløser tilbudspligt”.

Fusion kan i henhold til selskabslovens § 236 ske ved, at selskabets aktiver og passiver overdrages til et andet selskab. Der findes to typer af fusioner – den uegentlige og den egentlige.

Ved den uegentlige fusion opløses et eller flere selskaber uden likvidation ved at overdrage selskabets aktiver og forpligtelser til et allerede eksisterende selskab. Ejer den eller de ophørende selskaber ejendommen, der er omfattet af reglerne i lejelovens § 100, vil der ske overdragelse af

⁵⁵ FT 1981-82, tillæg A, sp. 66

ejendommen/ejendommene. En sådan overdragelse vil udløse tilbudspligt, jf. bemærkningerne ovenfor, idet der sker overdragelse til en anden juridisk person.⁵⁶

Ved en egentlig fusion overdrager det bestående selskab alle deres aktiver og forpligtelser til et nyt selskab, der opstår ved fusionen. Ejer de bestående selskaber ejendomme, der er omfattet af reglerne i lejelovens § 100, vil der ske overdragelse af disse ejendommen til det nystiftende selskab og en sådan overdragelse vil udløse tilbudspligt, jf. bemærkningerne ovenfor, idet der sker overdragelse til en anden juridisk person.⁵⁷

Advokat Søren Andersen anfører i TBB2006.155⁵⁸ følgende omkring fusion: *Da der skal være tale om en overdragelse af ejendommen, førend tilbudspligtsreglerne aktualiseres, må det være ret oplagt, at reglen om tilbudspligt ved fusion alene komme til anvendelse på ejendomme, der ikke forinden fusionen tilhørte det selskab, som efter fusionen er det fortsættende selskab, med mindre den nye (del) aktionær/anpartshaver i det fortsættende selskab opnår majoriteten af stemmer, jfr. lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. Fusionen vil også kunne ske således, at selskaberne fusionerer i et tredje, nyetableret selskab. Der må her være tilbudspligt på alle relevante ejendomme i de fusionerende selskaber, idet der jo netop sker en overdragelse af de relevante ejendomme til en ny juridisk person”.*

Overdragelse af tilbudspligtige ejendommen i forbindelse med fusion giver således ikke anledning til problemer i praksis, da fusion er direkte anført i loven og da det forholdsvist simpelt kan konstateres, om der i forbindelse med fusionen sker overdragelse af en tilbudspligtig ejendom fra en juridisk person til en anden juridisk person. Der findes ingen retspraksis på området, hvilket også indikerer, at spørgsmålet ikke giver anledning til problemer i praksis.

3.3. Spaltning

Ved spaltning bliver et selskabs aktiver og passiver helt eller delvist overdraget til et eller flere bestående selskaber eller til et eller flere nystiftende selskaber⁵⁹. Såfremt samtlige aktiver og passiver overdrages til den eller de modtagende selskaber, er der tale om en ophørsspaltning. Er det kun en del af det bestående selskabs aktiver og passiver, der udspaltes, er der tale om en grenspaltning.

Overdrages der en eller flere tilbudspligtige ejendommen ved spaltningen, fremgår det ikke direkte af lejelovens § 102, stk. 1 om en sådan overdragelse vil medføre tilbudspligt. Spørgsmålet er uafklaret i praksis, og der er ikke fuldstændig enighed herom i teorien. Størstedelen af de lejeretlige teoretikere antager dog, at overdragelse af ejendomme i forbindelse med spaltning vil være omfattet af reglerne om tilbudspligt.

⁵⁶ Karnovs note 1118 til selskabslovens § 236

⁵⁷ Karnovs note 1119 til selskabslovens § 236

⁵⁸ TBB2006.155 af advokat Søren Andersen, afsnit 4.1

⁵⁹ Karnovs note 1210 til selskabslovens § 254

Argumenterne for, at ejendomsoverdragelse i forbindelse med spaltning er omfattet af reglerne om tilbudspligt, er følgende:

- 1) Hovedargumentet er, at der ved spaltning er tale om et salg, hvor vederlæggelse af købesummen sker med anparter/aktier. Der sker i den forbindelse overdragelse af ejendommen, og ejendommen vil efter spaltningen være ejet af en ny juridisk enhed.

Advokat Søren Andersen anfører i TBB2006.155⁶⁰ i tilslutning hertil følgende: *“Da bestemmelsen imidlertid fastslår, at tilbudspligtsreglerne finder anvendelse på fuldstændige eller delvise overdragelser ved salg af relevante ejendomme, må det antages, at tilbudspligtsreglerne også finder anvendelse ved spaltning, idet en spaltning efter min mening er et salg hvor vederlæggelse af købesummen sker med aktier/anparter og eventuelt også kontanter. I så fald opstår tilbudspligten på de ejendomme, der spaltes “ud” fra det tidligere selskab”*.

Advokat Tim Momberg Henningsen anfører herom i artikel i “Huset Jura”.⁶¹ *“Man kan argumenterer for, at der udløses tilbudspligt, hvis der er tale om en ophørsspaltning, og hvis der er tale om en grenspaltning, hvor den tilbudspligtige ejendom er blandt de udspaltede aktiver, da der i så fald sker overdragelse af ejendommen”*.

Docent, ph.d. Kim Frost anfører om udtalelsen fra socialministeren følgende:

*“Begrundelsen for svaret er imidlertid ikke særlig stærk (... ”bør”), og det kan undre, at ministeren ikke blot konstaterede, at der var tale om et salg (forudsat, at der betales et vederlag)”*⁶².

- 2) At spaltning er omfattet af reglerne om tilbudspligt støttes ifølge forfatterne til “Lejeloven med kommentarer”⁶³ endvidere af, at reglerne om spaltning først blev udtrykkeligt indsat i aktieselskabsloven ved L 2004.226⁶⁴. Indtil dette tidspunkt blev spaltning behandlet som en slags fusion, idet der i aktieselskabsloven var indsat henvisning til spaltning under reglerne om stiftelse og fusioner. Da fusion i 1982 blev indsat i lejelovens § 102, stk. 1, som en udtrykkelig tilbudspligtig disposition - det vil sige inden ændringen i aktieselskabsloven - må spaltning anses for omfattet af ordlyden om overdragelse og fusion.

Argumenterne mod, at overdragelse af ejendommen i forbindelse med spaltning, **ikke er** omfattet af reglerne om tilbudspligt i lejeloven er:

- 1) At spaltning ikke er omfattet af ordlyden i lejelovens § 102, stk. 1 og derfor skal behandles indskrænkende under henvisning til U 1993.868 H.

⁶⁰ TBB 2006.155 af advokat Søren Andersen, pkt. 4.1

⁶¹ Huset Jura august 2016, “Tilbudspligt ved omstrukturering af selskaber” af advokat Tim Momberg Henningsen, side 5

⁶² ET.2017.6 af docent.ph.d Kim Frost, pkt. 4.1.

⁶³ Lejeloven med kommentarer, 1. udgaven af Martin Birk m.fl, side 988

⁶⁴ L2004.226 om ændring af Lov om aktieselskaber, lov om anpartsselskaber, lov om den selvstændige offentlige virksomhed DSB og om DSB S-tog A/S

I præmisserne til U 1993.868 H fremkom Højesteret med principielle bemærkninger om rækkevidden af lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. Højesteret bemærkede følgende: *“Bestemmelsens anvendelsesområde kan på denne baggrund ikke udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund”*.⁶⁵

Udtalelsen fra Højesteret omhandlede, som anført ovenfor, rækkevidden af lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. Spørgsmålet er derfor, om den indskrænkende fortolkning kan tages som præjudikat for, at også andre regler i lejelovens kap. XVI om tilbudspligt skal fortolkes indskrænkende.

Halfdan Krag Jespersen anfører herom, at Højesterets ovenstående bemærkning er generel og dermed principiel⁶⁶ og muligvis kan tages til udtryk for, at reglerne om tilbudspligt generelt skal fortolkes indskrænkende. Denne antagelse støttes af boligrettens bemærkninger i U 2003.796 Ø, hvoraf følgende fremgår: *“Under henvisning til Højesterets principielle bemærkninger om fortolkningen af rækkevidden af reglerne om tilbudspligt.....”*.

Advokat Tim Momberg Henningsen anfører herom⁶⁷: *“Omvendt er der fortalere for, at spaltning ikke er omfattet af ordlyden i lejeloven og at spaltning derfor ikke udløser tilbudspligt, jf. ovennævnte Højesteretsdom fra 1993, hvorefter tilbudspligtsreglerne skal fortolkes indskrænkende. Det er dog uden tvivl stærkt uhensigtsmæssigt, at retsstillingen ikke er afklaret på dette område”*.

Samme antagelse anføres af Kim Frost i ET.2017.6⁶⁸, hvori der anføres: *“Den modsatte konstellation - spaltning eller fission - hvorved et selskab opløses i flere, omfattes derimod ikke af bestemmelsens ordlyd, og dermed som udgangspunkt heller ikke af tilbudspligten”*.

Eftersom spørgsmålet omkring spaltning er uafklaret i praksis, kan det for nuværende ikke konkluderes, om ejendomme, der ved spaltning overdrages til et andet selskab, vil være omfattet af reglerne om tilbudspligt.

Ud fra en sammenfatning af ovennævnte synspunkter, vil det imidlertid være risikabelt at undlade at tilbyde ejendommen til lejerne, da meget taler for, at spaltning er omfattet af reglerne. Som det anføres af Tim Momberg Henningsen, jf. citatet ovenfor, er det dog stærkt uhensigtsmæssigt, at retsstillingen ikke er afklaret på dette område.

3.4. Koncerninterne transaktioner

Transaktioner, hvorved en udlejningsejendom overdrages fra et moderselskab til et datterselskab, fremgår heller ikke direkte af lejelovens regler om tilbudspligt. Der vil i denne situation ikke være tale om overdragelse af aktier- eller anpartar, og overdragelsen er dermed ikke omfattet af lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. Der er heller ikke tale om en fusion, hvorfor overdragelsen heller ikke vil være omfattet af reglerne herom i lejelovens § 102, stk. 1, 1. pkt. Der vil derimod være tale

⁶⁵ U1993.868H

⁶⁶ Halfdan Krag Jespersen, lovgivningens fast ejendomsbegreb m.h.p. lejeforhold, side 739

⁶⁷ Huset Jura august 2016, “Tilbudspligt ved omstrukturering af selskaber” af advokat Tim Momberg Henningsen

⁶⁸ ET.2017.6 “Tilbudspligt i boligudlejningsejendomme af decent.ph.d Kim Frost, pkt. 2.4.

om en overdragelse af et aktiv (udlejningsejendommen) fra moderselskabet til datterselskabet.

Såfremt datterselskabet betaler vederlag for ejendommen, vil der ved overdragelsen af ejendommen (aktivoverdragelsen) være tale om et salg, og overdragelsen vil som følge heraf være omfattet af lejelovens § 102, stk. 1, 1. pkt. Dette gælder ligeledes, såfremt datterselskabet modtager ejendommen som gave.

Er datterselskabet i forvejen medejer af den tilbudspligtige ejendom vil overdragelsen derimod ikke udløse tilbudspligt, idet overdragelsen vil være omfattet af undtagelsen i lejelovens § 102, stk. 2, litra C, hvorefter overdragelse til hidtidige medejer er undtaget fra tilbudspligt.

Docent. ph.d Kim Frost anfører følgende omkring omkring koncerninterne overdragelse: *Lejelovens bestemmelser om tilbudspligt tager ikke udtrykkeligt stilling til rent koncerninterne transaktioner over aktiver. Overdrages en udlejningsejendom således fra et moderselskab til et datterselskab, er der ikke tale om fusion, hvorfor § 102, stk. 1, 1. pkt ikke finder anvendelse. § 102, stk. 1, 2. pkt. kan heller ikke benyttes, da der ikke er tale om en aktie- eller anpartsoverdragelse med derimod en aktivoverdragelse. Aktivoverdragelsen må imidlertid anses som et salg og dermed omfattet af § 102, stk. 1, 1. pkt, såfremt datterselskabet erlægger et vederlag for udlejningsejendommen, og ellers som en gave.⁶⁹*

Der findes ikke megen litteratur omkring koncerninterne overdragelser, men ud fra en sammenfatning af ovennævnte kan det konkluderes, at der ikke kan ske intern overdragelse af en tilbudspligtig ejendom, uden at reglerne om tilbudspligt skal finde anvendelse, idet der vil være tale om salg eller gave, hvorved overdragelsen omfattes af lejelovens § 102, stk. 1, 1. pkt.

3.5 Andre selskabsoverdragelser end overdragelser i aktie- og anpartsselskaber:

Det fremgår direkte af lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt, at overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet, er omfattet af reglerne om tilbudspligt.

Bestemmelsen blev oprindelig indsat i lejeloven i 1986 ved L 1986.300⁷⁰ og havde på daværende tidspunkt følgende ordlyd:

“Den gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen opnår den afgørende indflydelse (majoritet) i selskabet.”

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at: *“Det er inkonsekvent, at tilbudsreglerne er illusoriske ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, idet der reelt finder et ejerskifte sted..... Ændringsforslaget sigter således til, at tilbudsreglerne også skal gælde for ejendomsselskaber, idet det findes ganske urimeligt, at de undtages for reglerne.”⁷¹*

Bestemmelsen blev præciseret i 1991 ved L 1991/378⁷², hvorefter tilbudspligten indtræder, når

⁶⁹ ART201700002-ET af docent.ph.d. Kim Frost afsnit. 2.4

⁷⁰ 1986-06-04 nr. 300 om ændring af lov om leje

⁷¹ Lovforslag 1986-02-12, bemærkning til nr. 7

⁷² 1991-06-06 nr. 370 om ændring af lov om leje og om midlertidig regulering af boligforholdene

erhververen opnår “majoriteten af stemmer”. Formålet med ændringer var ifølge forarbejderne alene at foretage en præcisering af bestemmelserne om tilbudspligt ved overdragelse af aktier og anparter.

Som reglen er formuleret, udløses tilbudspligten på det tidspunkt, hvor stemmemajoriteten opnås. Tilbudspligten kan således ikke omgås ved en successiv overdragelse af aktier eller anparter, idet pligten indtræder på det tidspunkt, hvor erhververen opnår majoriteten af stemmer i selskabet.⁷³

Da bestemmelsen i henhold til ordlyden alene omfatter aktie- og anpartsselskaber opstår spørgsmålet om rækkevidden heraf, herunder hvorvidt overdragelse af ejerandele i andre typer selskaber, eksempelvis kommanditselskaber og interessentskaber, er undtaget fra reglerne om tilbudspligt.

Problemstillingen er omtalt af flere lejeretlige teoretikere⁷⁴. Dette medfører dog ikke, at spørgsmålet er afklaret i teorien, da der argumenteres både for og imod, at overdragelse af ejerandele i andre selskaber skulle være omfattet.

Argumenterne **for**, at andre overdragelse er omfattet, er følgende:

- 1) En formålsfortolkning taler **for**, at andre overdragelser **er** omfattet af reglerne i lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., idet formålet med bestemmelsen var at fastsættes tilbudspligt i tilfælde af reelt ejerskifte.

Det støttes af bemærkningerne til lovforslaget, hvoraf det udover det ovenfor anført tillige fremgår:

“Som den gældende bestemmelse i § 102, stk. 1, 2. pkt., er formuleret, frister den i øvrigt til den tilsyneladende klare modsætnings slutning, at enhver overdragelse af en ejendom til en juridisk person (som f.eks. et aktie- eller anpartsselskab) bortset fra erhvervelse ved arv ikke er omfattet af tilbudspligtsreglerne. Efter ordlyden sammenholdt med almindelige lovfortolkningsprincipper skulle således en ejendomsoverdragelse fra en ikke-juridisk person, altså fra en såkaldt fysisk person, til en juridisk person (som f.eks. et aktie- eller anpartsselskab) ikke være omfattet af reglerne om tilbudspligt. Dette resultat kan naturligvis ikke accepteres. Den hidtidige bestemmelse er derfor overført til stk. 2, litra d, i samme bestemmelse (§ 102), hvor den naturligt hører hjemme, i en form, der ikke åbner mulighed for en utilsigtet og åbenbart urimelig fortolkning.”⁷⁵

Advokat Jesper Bøge Pedersen anfører i TBB2006.167 følgende omkring formålet med bestemmelsen:

Formålet med lovændringen var ifølge det ovenfor citerede at ramme de overdragelser af aktier og anparter, hvor der sker et reelt ejerskifte f.s.v.a. ejendommen. Ved overdragelse af

⁷³ Karnovs note 772 til § 102 i lejeloven

⁷⁴ Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, af Martin Birk, side 989, TBB2006.167 af advokat Jesper Bøge, afsnit 1.2. og Art. 2017.002 ET af Kim Frost, afsnit 2.4.

⁷⁵ LFF 1986-02-12 nr. 182, bemærkninger til nr. 7

ejerandele i andre selskaber, hvorved erhververen opnår majoritet, sker der et fuldt ud tilsvarende reelt ejerskifte f.s.v.a. ejendommen. En formålsfortolkning kan således tale for, at tilbudspligtsreglerne finder anvendelse også ved overdragelse af ejerandele i andre selskaber.”⁷⁶

Docent, ph.d Kim Frost anfører følgende omkring formålsfortolkningen⁷⁷:

“Tages ordlyden for pålydende, er det alene aktier- og anpartsselskaber, som omfattes. På den andens side var formålet med bestemmelsen at fastsætte tilbudspligt i tilfælde, hvor der reelt sker et ejerskifte. Et sådan ejerskifte sker også i andre selskaber, såfremt erhververen opnår majoritet. Beskyttelsesinteressen er således den samme.”

Som det fremgår ovenfor vil en ren formålsfortolkning af bestemmelsen føre til, at reglerne om tilbudspligt finder anvendelse ved enhver overdragelse af ejerandele i andre selskaber, idet der i disse situationer reelt sker ejerskifte. Dette støttes af bemærkningerne til lovforslaget, der anfører, at *“det modsatte resultat naturligvis ikke kan accepteres”*.

Argumenterne **mod**, at andre overdragelser end overdragelse af aktier- og anparter i aktie- og anpartsselskaber er omfattet er følgende:

- 1) Lovgiver har i forbindelse med lovændringen, jf. bemærkningerne⁷⁸, være klar over, at der fandtes andre typer af selskaber, idet bemærkningerne omtaler både “aktie- og anpartsselskaber”, “juridiske personer” og “ejendomsselskaber”. Af bemærkningerne fremgår bl.a.

*“... ved overdragelse af aktier og anparter i **aktie- og anpartsselskaber**, idet der reelt finder et ejerskifte sted,..... Ændringsforslaget sigter således til, at tilbudspligtsreglerne også skal gælde for **ejendomsselskaber**, at enhver overdragelse af en ejendom til en **juridisk person (som f.eks. et aktie- eller anpartsselskab)**, skulle således en ejendomsoverdragelse fra en **ikke-juridisk person**, altså fra en såkaldt fysisk person, til en **juridisk person (som f.eks. et aktie- eller anpartsselskab)**.*

På trods af, at man fra lovgivers side har været bekendt med, at der fandtes andre typer af selskaber, har lovgiver alene valgt at nævnte aktie- og anpartsselskaber i lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt.

Advokat Jesper Bøge Pedersen anfører i TBB2006.167 i den forbindelse følgende:

“I bemærkningerne omtales “ejendomsselskaber”, efter at “aktie- og anpartsselskaber” tidligere er omtalt i samme afsnit, ligesom begrebet “juridiske personer” nævnes. Disse ord anvendes på en sådan måde, at det er klart, at lovgiver har været opmærksom på, at der eksisterer juridiske personer, som ikke er aktie- eller anpartsselskaber. Uanset dette har

⁷⁶ TBB 2006.167 af Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.2

⁷⁷ ART20170002-ET af docent.ph.d. Kim Frost, afsnit 2.4.

⁷⁸ Bemærkning til LFF 1986-02-12 nr 182, bemærkning til nr. 7

*lovgiver valgt alene at nævnte aktie- og anpartsselskaber i § 102, stk. 2, 2. pkt. Dette taler for en modsætningsslutning fra lovens regler, således at overdragelse af andre ejerandele end aktier og anparter ikke udløser tilbudspligt.*⁷⁹

Det førnævnte synspunkt støttes af svar fra boligministeren til boligudvalget i 1992, vedrørende forslag om udtrykkeligt i loven at anføre, at overdragelse af anparter i kommanditselskaber ligeledes skulle udløse tilbudspligt.

Af svaret fremgår, at *“Jeg er heller ikke umiddelbart indstillet på at udvide tilbudspligten til at omfatte majoritetsskifte for ejendomme ejet af kommanditselskaber”* (bilag 2). Det er således ministerens helt klare holdning, at andre overdragelser **ikke** skulle omfattes af reglerne om tilbudspligt, idet der i så fald ville ske en udvidelse af reglerne om tilbudspligt.

- 2) Den indskrænkende fortolkning af lejelovens regler om tilbudspligt, der kom til udtryk i Højesterets afgørelse i U 1993.868 H taler endvidere mod, at overdragelse af ejerandele i andre selskaber end i aktie- og anpartsselskaber skulle udløse tilbudspligt.

Omkring den indskrænkende fortolkning af lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt udtaler Højesteret i bemærkningerne til dommen: *“Bestemmelsens anvendelsesområde kan på denne baggrund ikke udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund”*⁸⁰.

Vedrørende den indskrænkende fortolkning henvises i øvrigt til bemærkningerne herom i punkt 3.3.

Spørgsmålet om hvorvidt overdragelse af ejerandele i andre selskaber end aktie- og anpartsselskaber er fortsat uafklaret i praksis.

En sammenfatning af ovennævnte argumenter for og imod, vil imidlertid højst sandsynligt føre til, at overdragelse af ejerandele i andre selskaber end de i loven nævnte aktie- og anpartsselskaber **ikke** vil udløse tilbudspligt, dels fordi lovgiver var bekendt med, at der fandtes andre typer af selskaber, men også på baggrund af Højesterets udtalelse omkring den indskrænkende fortolkning, der kom til udtryk i U 1993.868 H.

3.6 Overdragelse af andele i aktie- og anpartsselskaber

Det fremgår direkte af lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt, at overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber er omfattet af reglerne om tilbudspligt.

For at disse overdragelser er omfattet, er der imidlertid yderligere en betingelse, der skal være opfyldt, nemlig at erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet. Tilbudspligten indtræder på det tidspunkt, hvor erhververen opnår majoritet af stemmer, jf. ordlyden *“erhververen*

⁷⁹ TBB2006.167 advokat Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.2

⁸⁰ U1993.868H

herved....” og kan derfor ikke omgås ved successiv overdragelse.⁸¹

3.6.1 Direkte overdragelse

I henhold til Lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. udløses tilbudspligten, når erhververen opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Et andet spørgsmål er, om tilbudspligten udløses, hvis der sker overdragelse af aktierne/anparterne i et moderselskab, der via datterselskaber ejer tilbudspligtige ejendomme, eller om tilbudspligten alene udløses, hvis overdragelsen sker i det selskab, der direkte ejer tilbudspligtige ejendomme.

Højesteret har i U1993.868H taget stilling til dette spørgsmål. Sagen, der i 2. instans blev behandlet af Østre Landsret⁸², omhandlede følgende:

Ejendomsselskabet H.P. Løvengreens Garveri (moderselskab), der ejede 78% af aktiemajoriteten i Ejendomsaktieselskabet H.P. Løvengreen (datterselskab), blev i marts 1988 overdraget til Snorrasson & Juhl Hansen. Datterselskabet ejede tilbudspligtige ejendomme. Disse ejendomme blev i forbindelse med overdragelsen af moderselskabet ikke tilbudt til lejerne.

Lejerne anlagde herefter sag an mod ejendomsaktieselskabet (datterselskabet), idet overdragelsen af aktiemajoriteten i moderselskabet efter lejernes opfattelse udløste tilbudspligt i.h.t. lejelovens § 102, stk. 1, nr. 2, også i relation til de af datterselskabet ejede ejendomme.

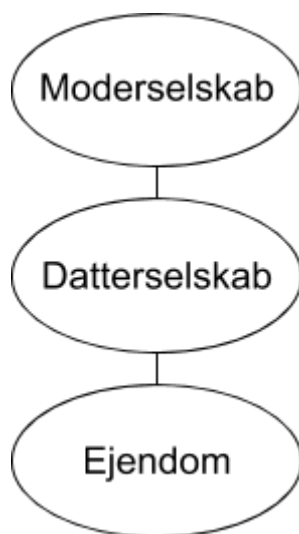
Sagsøgerne (lejerne) henviste til støtte for deres påstand til forarbejderne til lejelovens § 102, stk. 1, nr. 2, hvoraf det fremgår, at reglen om, at også salg af aktiemajoriteten i et aktieselskab udløser tilbudspligt er begrundet i, at der i sådanne tilfælde reelt finder et ejerskifte sted. Ved overdragelsen den 1. marts 1988 af aktiemajoriteten i moderselskabet skete der samtidig et reelt ejerskifte, ikke alene i moderselskabet, men også i datterselskabet, hvorfor lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. må finde anvendelse enten direkte eller analogt, idet der foreligger årsagernes fuldstændige lighed.

Sagsøgte (Ejendomsaktieselskabet) gjorde til støtte for sin påstand gældende, at lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. efter sin ordlyd alene omfatter de situationer, hvor der sker en overdragelse af aktiemajoriteten i et selskab, som er ejer af en tilbudspligtig udlejningsejendom. Sagsøgte anførte hertil, at dette imidlertid ikke var situationen i nærværende sag, hvor der alene er sket overdragelse af aktiemajoriteten i moderselskabet, hvorimod aktionærkredsen er uændret i det sagsøgte selskab (datterselskabet), som er ejer af de i sagen omhandlede ejendomme.

Overdragelsen kan illustreres således:

⁸¹ Karnovs note 767 til lejelovens § 102

⁸² U1992.303Ø



Landsretten, der behandlede sagen i 2. instans, bemærkede i forbindelse med domme følgende: *“Tilbudspligten efter bestemmelsen i lejelovens § 102, stk. 1, findes efter sin ordlyd og bestemmelsens motiver ikke at omfatte overdragelse af aktiemajoriteten i et moderselskab, hvis datterselskab ejer fast ejendom, der i øvrigt er omfattet af tilbudspligten.... Herefter, og idet der ikke foreligger en overdragelse, der er tilrettelagt for at omgå en sådan tilbudspligt, findes der at måtte gives appellanten medhold”*.

Højesteret, der behandlede sagen i 3. instans, stadfæstede i sagen U 1993.868 H landsrettens dom. Højesteret fremkom i præmisserne med principielle bemærkninger omkring rækkevidden af lejelovens § 102, stk. 1. 2. pkt., idet det anføres, at *“... bestemmelsen indeærer således et væsentlig indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser. Bestemmelsens anvendelsesområde kan på denne baggrund ikke udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyden og motiver med sikkerhed kan lægges til grund.”*⁸³

Advokat Jesper Bøge Pedersen anfører i omtale af dommen⁸⁴, at *“Det er således klart, at overdragelse af aktier i et moderselskab til et ejendomsselskab ikke udløser tilbudspligt”*.

På baggrund af ovennævnte afgørelse fra Højesteret burde retspraksis på dette område herefter være klar. Det fremgår, som ovenfor anført, imidlertid af landsrettens bemærkninger til dommen, at sagen kunne have fået et andet udfald, hvis lejerne kunne have godtgjort, at salget var tilrettelagt for at omgå reglerne om tilbudspligt. Landsretten anfører: *“...idet der ikke foreligger en overdragelse, der er tilrettelagt for at omgå en sådan tilbudspligt, findes der at måtte gives appellanten medhold”*.

⁸⁵

Advokat Tim Momberg Henningsen anfører omkring bemærkninger vedrørende omgåelse⁸⁶ følgende i sine afsluttende bemærkninger til dommen *“Dog skal det bemærkes, at man i alle tre sager er inde på, at “rene” omgåelsestilfælde” alligevel kan udløse tilbudspligt. De nærmere*

⁸³ U 1993.868H

⁸⁴ TBB2006.167 af advokat Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.4

⁸⁵ U 1992.202Ø

⁸⁶ “Husets Jura august 2016, Tilbudspligt ved omstrukturering af selskaber, af advokat Tim Momberg Henningsen

grænser herfor, må afgøre i fremtidig retspraksis.

Omkring omgængelsesbetragtninger anfører docent. ph.d. Kim Frost følgende: “Det afgørende er, at der sker en overdragelse af aktier og anparter i det selskab der ejer ejendommen; vedrører overdragelsen alene aktier eller anparter i dette selskabs moderselskab, er der ikke tilbudspligt..... Det kan dog, jf. også forudsætningerne i landsretten præmisser i U 2004.221 Ø, ikke afvises, at domstolene vil anses en sådan adfærd for omgåelse af reglerne om tilbudspligt og følgelig tilsidesættes holdingkonstruktionen - eksempelvis i tilfælde, hvor (hoved)formålet med etablering af en holdingkonstruktion må antages af have været, at reglerne om tilbudspligt ikke skulle iagttages - men nogen sikkerhed herfor er der ikke”⁸⁷.

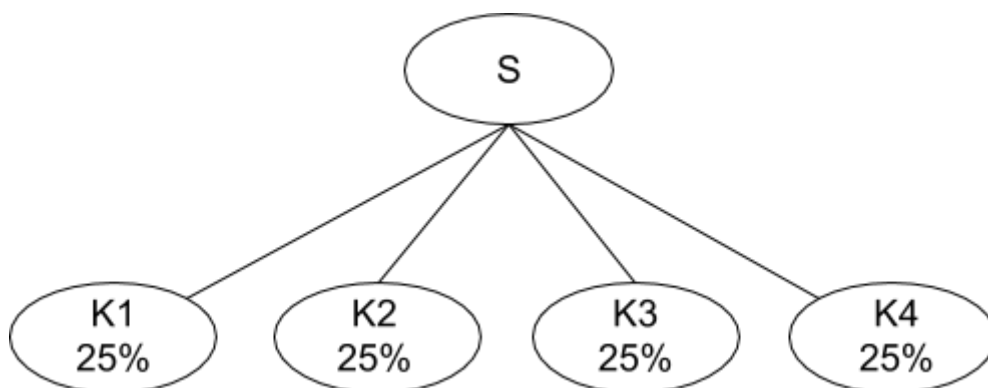
Kan det således under en eventuelt retssag godtgøres, at overdragelsen af moderselskabet har fundet sted for at omgå reglerne om tilbudspligt, vil det med udgangspunkt i landsrettens udtalelse i U 1993.868 H og ud fra ovennævnte betragtninger højst sandsynligt føre til, at overdragelsen vil blive tilbudspligtig. Der foreligger dog endnu ingen retspraksis, der tager stilling til dette spørgsmål, og de nærmere grænser herfor må, som anført af advokat Tim Momberg Henningsen, jf. ovenfor, afgøres i fremtidig retspraksis.⁸⁸

3.6.2 Majoritet af stemmer

Det fremgår af lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt, at tilbudspligten kun udløses, såfremt erhververen opnår majoriteten af stemmerne i selskabet.

Sket der således overdragelse af det selskab, som ejer ejendommen, til flere forskellige købere, hvor ingen af køberne opnår majoriteten af stemmerne i selskabet, er spørgsmålet herefter, om en sådan overdragelse udløser tilbudspligt.

Overdragelsen kan illustreres således:



⁸⁷ ET2007.6 af docent. ph.d Kim Frost, afsnit 2.4

⁸⁸ Husets Jura august 2016, Tilbudspligt ved omstrukturering af selskaber, af advokat Tim Momberg Henningsen

Spørgsmålet om, hvorvidt denne type overdragelser er omfattet af reglerne om tilbudspligt, har været prøvet i Københavns Byret ved dom af 18. februar 2002, hvilken dom blev anket til Østre Landsret.⁸⁹

Sagen omhandlede overdragelse af anparterne i Ejendomsselskabet 1 ApS til 3 selskaber, der overtog henholdsvis 37 1/2 %, 37 1/2 % og 25% af anparterne. Ingen af køberne opnåede således majoritet af stemmer ved købet.

Under sagen gjorde sagsøger gældende, at sagsøgte skiftede ejere den 1. januar 2000, og at denne overdragelse udløste tilbudspligt. Sagsøger anfører i den forbindelse, at der ifølge litteraturen er tilbudspligt ved ethvert salg. Endvidere anføres det, at *“Sagsøgte mener, at lovens ord “erhververen” skal forstås bogstaveligt, men det kan ikke være tilfældet., lige så lidt som det er tilfældet i andre love og bestemmelser. Lovens ord skal også omfatte fortolkningen “erhververne”. Der er tale om, at tre selskaber erhverver sagsøgte, og de opnår derved majoritet. Man solgte til tre forskellige juridiske personer. Det er et omgåelsesarrangement, der udløser tilbudspligt”*.

Sagsøgte har under sagen gjort gældende: *“At det klart af lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. fremgår, at tilbudspligten udløses, når erhververen opnår majoritet. Såfremt flere erhverver kapitalen, men der ikke opnås majoritet for nogen af erhververne, udløses ingen tilbudspligt. Det er det skrevne ord, der skal tages for givet, og det afgørende er, om der opnås majoritet. Der er tale om tre selvstændige selskaber, der hver har erhvervet en del af kapitalen, men ingen opnår majoritet, og derfor udløses ingen tilbudspligt”*.

Vedrørende spørgsmålet omkring omgåelse har sagsøgte anført: *“at der ikke er ført noget bevis for, at der er tale om omgåelse. Hvis lovgiver havde fundet, at en sådan erhvervelse var omgåelse, så måtte det skrives ind i loven”*.

Byretten anførte i bemærkningerne til dommen følgende: *“Ved overdragelsen af anparterne opnåede de tre selskaber tilsammen majoritet, således som sagsøger har anført til støtte for sin påstand. Uanset det, som sagsøger har anført, umiddelbart må anses for et ejerskifte, når hovedparten af anparter/aktier i et selskab på en gang overdrages til andre, finder retten ikke, at loven efter sin ordlyd kan fortolkes så vidt, idet dette ej heller finder direkte støtte i lovens forarbejder..... Retten lægger til grund, at der i selskabernes ejerkreds i vidt omfang er personsammenfald. Uanset dette er der tale om tre selvstændige juridiske enheder, og retten finder af de ovenfor anførte grunde ikke, at der er tilstrækkelig hjemmel til en mere vidtgående fortolkning af lovens ordlyd.”*

Under ankesagen stadfæstede landsretten byrettens dom og begrundede afgørelse med følgende: *“Ved overdragelsen af anparterne opnåede således ingen af erhververne hver for sig majoritet af stemmer i selskabet. Der er herefter ikke grundlag for at fortolke lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. således, at bestemmelsen omfatter de foreliggende overdragelser.”* Det havde i øvrigt ingen betydning for afgørelsen, at der var personsammenfald mellem det sælgende og de købende selskaber.

Afgørelsen kunne eventuelt have fået et andet udfald, såfremt sagsøgte (lejerne) havde gjodtgjort, at

⁸⁹ U.2004.2221 Ø

overdragelserne var foretaget med henblik på omgåelse af tilbudsreglerne, idet landsretten anfører: *...idet det ikke er godtgjort, at der ved overdragelserne er sket omgåelse af bestemmelsen om tilbudspligt... ”.*

Advokat Jesper Bøge Pedersen har kommenteret dommen i TBB2006.167⁹⁰. Han anfører herom: *Dommen kan således tages til indtægt for, at tilbudspligten alene udløses, hvis erhververen opnår majoritet af stemmer, og dette gælder uanset, om der er personsammenfald mellem flere aktionærer, der tilsammen besidder majoriteten*. I noten til førnævnte citat anføres det endvidere: *“Østre Landsretsdommen åbner dog op for, at omgåelsesbetragtninger kan føre til et andet resultat”*.⁹¹

Om bemærkningerne vedrørende omgåelse i landsretten præmisser anfører docent. ph.d. Kim Frost følgende: *“Uanset, at det ikke i sig selv er overraskende, at landsretten lægger vægt på, at formålet med overdragelserne ikke var at omgå reglerne om tilbudspligt, er det interessant at notere sig landsretten forudsætning, som altså kommer klart til udtryk i præmisserne. Som præmisserne er formuleret, kan det ikke afvises, at dommen ville have fået et andet udfald, hvis det kunne været bevist, at der ved overdragelserne var sket en omgåelse af reglerne om tilbudspligt, uanset om disse overdragelser resulterede i, at erhververen opnåede majoriteten af stemmer i selskabet”*.⁹²

På baggrund af ovennævnte kan det således konkluderes, at tilbudspligten alene gælder, hvis erhververen opnår majoriteten af stemmerne, med mindre det kan godtgøres, at overdragelserne er foretaget for at omgå reglerne om tilbudspligt. Hvor grænsen for “omgåelse” ligger, må afgøres af fremtidig retspraksis, idet der ikke p.t. foreligger domme, hvor lejerne har fået medhold i en påstand om omgåelse.

3.6.2.1. Carlsbergfondens salg

I praksis er ovennævnte “konstruktion” anvendt af Carlsbergfonden i 2016 i forbindelse med overdragelse af et selskab, der ejede ejendomme indeholdende ca. 700 lejeboliger med attraktiv beliggenhed i København. Selskabet blev solgt til pensionskasserne PFA, JØP og DIF. Ingen af køberne opnåede ved købet majoritet af stemmerne, og ejendommene blev derfor ikke tilbudt til lejerne.

Overdragelserne skabte debat i medierne, idet lejerne mente, at salget til de tre pensionskasser blev foretaget for at omgå reglerne om tilbudspligt.

Claus Rodhe, professor i formue- og lejeret, Aarhus Universitet har i den forbindelse udtalt følgende omkring reglerne: *Boligmanøvren er fuldt ud lovlig, omend den er kreativ. Formålet med reglerne var at fremme lejernes mulighed for at overtage ejendommene på andelsbasis, så man kunne sikre nogle billigere boliger, som et alternativ til ejerlejligheder. I det her tilfælde står det ret klart, at strukturen med holdingselskab retter sig direkte imod at undgå tilbudspligten, men jeg vil alligevel mene, at de opererer inden for reglerne”*.⁹³

⁹⁰ TBB2006.167 af advokat Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.5

⁹¹ TBB2006.167 af advokat Jesper Bøge Pedersen, note nr. 8

⁹² ET.2017.6 af docent.ph.d. Kim Frost, afsnit 2.3.

⁹³ Artikel DR.DK af Sofie Synnøve Herschend, Søren Nielsen og Niels Fastrup “Snydt af snedig boligmanøvre”

Lejernes advokat har til Havnefronden.nu⁹⁴ udtalt omkring sagen, at den på det generelle plan er et spørgsmål om lovgivers hensigt med tilbudsreglerne. Det anføres i den forbindelse, at uanset om aktierne overdrages til en eller flere købere, så sker der i begge situationer 100% ejerskifte, idet den oprindelige ejer har solgt samtlige aktier og ejendommen har fået helt ny ejerkreds. Ifølge advokaten er det præcist den situation lovgiver har sigtet efter ved indførelsen af reglerne.

Endvidere har lejernes advokat at der forud for salget af Carlsbergfondens ejendommen foretaget nogle selskabsretlige ændringer, som fonden ikke ville have foretaget, hvis ikke ejendommen skulle overdrages. De selskabsretlige ændringer er foretaget umiddelbart op til salget af selskabet til de 3 pensionselskaber og er efter lejernes opfattelse alene foretaget med den hensigt at undgå tilbudspligten.

Hvis man ser på ordlyden af lejelovens § 102, 2. pkt. og afgørelse fra 2004,⁹⁵ vil lejerne i en sag mod Carlsbergfonden højst sandsynligt ikke kunne få medhold i, at overdragelsen er i strid med reglerne om tilbudspligt. Det fremgår klart af ordlyden, at erhververen skal opnå majoritet af stemmer i selskabet, hvilket ikke er tilfælde i den omtalte sag. Argumentet fra lejers advokat om, at bestemmelsen retter sig mod sælger i stedet for køber, mener jeg ligeledes vil være vanskelig at komme igennem med, idet det klart fremgår af bestemmelsen, at det er *erhververen* - det vil sige køberen - bestemmelsen retter sig mod.

Vedrørende bemærkningerne omkring omgåelse bliver det interessant at se, om lejerne i forbindelse med en eventuel retssag vil kunne få medhold heri. De selskabsretlige ændringer er foretaget indenfor en ganske kort periode (april - juli 2016) forud for salget⁹⁶, og med mindre Carlsbergfonden kan fremlægge dokumentation for, at selskabsændringerne har været nødvendige af andre årsager end for tilrettelæggelsen af salget, vil lejerne sandsynligvis kunne få medhold i, at ændringerne er foretaget for at omgå reglerne om tilbudspligt.

3.7 Samme moderselskab

Hvorvidt der udløses tilbudspligt, såfremt der sker overdragelse af majoriteten af aktierne/anparterne til et selskab, der er ejet af sammen moderselskab (den ultimative ejer forbliver den samme) er et spørgsmål, der heller ikke fremgår direkte af loven eller forarbejderne hertil.

Spørgsmålet har Østre Landsret tages stilling til i 2009⁹⁷. Sagen omhandlede et moderselskab, der stiftede et nyt selskab ved indskud af ejendomsselskabet. Moderselskaber, der før var direkte ejer af ejendomsselskabet, ejede herefter ejendomsselskabet via et mellemliggende selskab. Det blev under sagen gjort gældende, at moderselskabet forblev ultimativ ejer af ejendomsselskabet, og at der derfor ikke reelt var sket overdragelse af den bestemmende indflydelse.

Under sagen gjorde sagsøger (3 af lejerne i de tilbudspligtige ejendomme) bl.a gældende: *“Selskabet Hauser Plads 28-32 har ikke overholdt lejelovens regler om tilbudspligt i forbindelse*

⁹⁴ Salg af Haraldsborg skal for landsretten af Mikkel Noel Lanzky, 28. marts 2018

⁹⁵ U.2004.2221 Ø

⁹⁶ Oversigt over selskabsretlige ændringer

⁹⁷ T:BB 2011.35Ø

med overdragelserne af selskabets stemmemajoriteter. IPC-Nordic Ltd.'s overdragelse af anparterne i Hauser Plads 28-32 ApS til CJV Holding ApS udløser tilbudspligt og det er uden betydning herfor, om overdragelsen var skattemæssigt begrundet.

Sagsøgte har under sagen bl.a. gjort gældende:at der på intet tidspunkt er sket overdragelse af anparterne i sagsøgte 3, Hauser Plads 28-32 ApS, hvorfor der heller ikke er tale om, at en erhverver har opnået majoritet af stemmer i selskabet. De af sagsøgerne påberåbte overførsler har - i det omfang de har fundet sted - ikke medført ændring af ejerforholdene til anparterne i sagsøgte 3, idet overdragelserne er sket på moderselskabs-/modermoderselskabsniveau. Den omstændighed, at IPC-Nordic Ltd. i december 2004 indsatte CJV Holding ApS som et mellemlid mellem IPC-Nordic Ltd. og Hauser Plads 28-32 ApS, hvilket alene var skattemæssigt begrundet, ændrer ikke ved, at IPC-Nordic Ltd. i realiteten bibeholdt sin bestemmende indflydelse over Hauser Plads 28-32 ApS. En sådan overdragelse udløser derfor ikke tilbudspligt.

I landsrettens begrundelse og resultat anfører om overdragelsen af anparterne i Hauser Plads 28-32 ApS følgende: *Det følger af lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., at tilbudspligten gælder ved overdragelse af anparter i anpartsselskaber, når erhververen opnår majoritet af stemmer i selskabet. Det er ubestridt, at anparterne i Hauser Plads 28-32 ApS, der ejede ejendommen, i december 2004 blev overdraget fra IPC-Nordic Ltd. til CVJ Holding ApS, men således at IPC-Nordic Ltd. fortsatte som moderselskab for CJV Holding ApS med bestemmende indflydelse over dette selskab. Der er således sket en overdragelse af anparterne i det selskab, der ejede ejendommen, hvilket udløser tilbudspligt i medfør af lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt.*

Den omstændighed, at IPC-Nordic Ltd. havde den bestemmende indflydelse over det erhvervende 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 illusorisk derved, at en efterfølgende overdragelse af anparterne i moderselskabet til det erhvervende selskab - uanset at der i den situation samlet set både formelt og reelt havde fundet et ejerskifte af ejendommen sted - ikke ville udløse tilbudspligten, jf. Højesterets dom af 31. august 1993, U.1993.868 H.

Landsretten gav således lejerne medhold i, at overdragelsen var tilbudspligtig.

Advokat Tim Momberg Henningsen opsummerer resultatet af dommen således: *Hvis man skal opsummere retspraksis kan man sige, at domstolene holder sig relativt snævert til reglernes ordlyd.....hvis erhververen opnår stemmemajoriteten i ejendomsselskabet, udløses der tilbudspligt, uanset om den ultimative ejer forbliver den sammen, og man derfor kunne argumentere for, at der ikke har fundet et ejerskifte sted.⁹⁸*

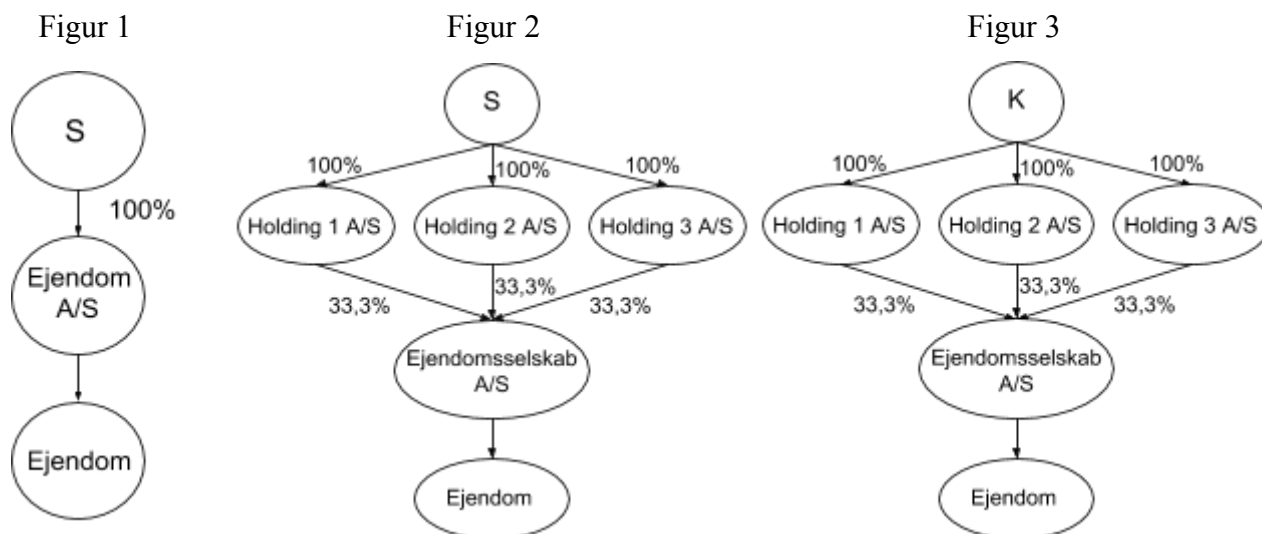
Retspraksis på dette område må herefter siges at være klar, idet det modsatte resultat - som anført i landsrettens bemærkninger - ville gøre reglen i lejelovens § 102 illusorisk.

3.8 Flerholdingsmodellen

Kombinerer man afgørelserne i U 1993.868 H og U 2004.2221 Ø medfører dette i realiteten, at man kan overføre aktiemajoriteten i et ejendomsselskab, der ikke er beliggende i en holdingkonstruktion,

⁹⁸ Husets Jura august 2016 af Tim Momberg Henningsen

uden at overdragelsen udløser tilbudspligt. Konstruktionen er omtalt af advokat Jesper Bøge Pedersen og er illustreret således⁹⁹:



Overdragelserne kan beskrives således:

- 1) S (fysisk person) ejer aktierne i et ejendomsselskab, der ejer en tilbudspligtig ejendom (figur 1).
- 2) S overdrager 33 % af aktierne til tre nystiftede selskaber, som han selv ejer 100%. Overdragelserne udløser ikke tilbudspligt, idet ingen af selskaberne opnår majoriteten af stemmerne, jfr. U.2004.2221Ø (figur 2).
- 3) Herefter overdrages aktierne i de 3 selskaber til en køber. Disse overdragelser udløser heller ikke tilbudspligt, jfr. U 1993.868 H, da det ikke er aktierne i selskabet, der ejer den tilbudspligtige ejendom, der overdrages, men i stedet aktierne i holdingsselskaberne. K er herefter blevet ultimativ ejer af ejendommen, uden at dette har udløst tilbudspligt (figur 3)

Det anføres dog af Jesper Bøge Pedersen, at såfremt alle trin gennemføres inden for kort tid og ikke kan begrundes i saglige forhold, vil der være en betydelig risiko for, at domstolene vil anse overdragelserne som omgåelse. Hvor kort en periode der skal være tale om, jf. bemærkningen om “inden for kort tid”, angives ikke af Jesper Bøge Pedersen.¹⁰⁰

Med landsrettens bemærkninger omkring omgåelse i både U 1993.868 H og U 2004.2221 Ø skal ovennævnte konstruktion anvendes med forsigtighed, da den er meget kreativ. Dette skal også ses i lyset af de vidtrækkende konsekvenser, det kan få for ejeren af ejendommen, hvis lejerne i tilfælde

⁹⁹ TBB2006.167 af advokat Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.6

¹⁰⁰ TBB2006.167 af advokat Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.6

af en retssag får medhold i, at ejendommen skulle have været tilbudt til lejer, jf. bemærkningerne om retsfølgerne i indledningen.

3.9 Interessentskaber

For så vidt angår interessentskaber rejser der sig - udover spørgsmålet om hvorvidt overdragelse af selskabsandelene er omfattet af reglerne om tilbudspligt, jf. punkt 3.5, endnu et spørgsmål, nemlig om interessenterne kan anses for ejere af den/de ejendommen, som interessentskabet ejer.

Såfremt de enkelte interessenter anses for ejere af den/de ejendomme, som interessentskabet ejer, vil en interessents overdragelse af en interessentskabsandel udløse tilbudspligt i henhold til lejelovens § 102, stk. 1, 1.pkt., idet der i denne forbindelse ville ske salg af en del af ejendommen.

Da interessentskaber imidlertid er selvstændige juridiske personer¹⁰¹, som kan få tinglyst adkomst, vil lejelovens § 102, stk. 1, 1. pkt. ikke finde anvendelse og overdragelsen af interessentskabsandelen vil som antaget ovenfor under pkt. 3.5 ikke udløse tilbudspligt.

Spørgsmålet om hvorvidt overdragelse af interessentskabets ejendom/ejendommen til en af interessenterne vil udløse tilbudspligt, har været prøvet i Vestre Landsret.¹⁰² I sagen overdrog et interessentskab en tilbudspligtig ejendom til den ene interessent. Skødet indeholdt ikke erklæring om, at tilbudspligten var iagttaget. Sælger henviste til, at ejendommen var undtaget fra tilbudspligt, idet der skete overdragelse til hidtidig medejer, hvorved overdragelsen var omfattet af undtagelsen i lejelovens § 102, stk. 2, litra C.

Landsretten udtaler i denne forbindelse *“Heller ikke undtagelsesbestemmelsen i stk. 2, litra c, kan anvendes, idet køberen af ejendommen, Henning Jensen (den ene interessent), ikke kan anses som hidtidig medejer i tilfælde som det foreliggende, hvor ejendommen ejes af et interessentskab, uanset at han er ansvarlig deltager i dette.”*

Docent.ph.d. Kim Frost udtaler følgende vedrørende undtagelsen i lejelovens § 102, stk. 2, litra C: *“Ejes udlejningsejendommen af en eller fler personer og vælger denne eller disse at lade ejendommen indgå i et nyt interessentskab kan det diskuteres, om bestemmelsen kan anvendes. Da interessentskabet ikke er “hidtidig medejer”, men tværtimod en nystiftet juridisk person, taler meget for at ikke at anse denne overdragelse for omfattet. Tilsvarende må også gælde, selvom interessentskabet allerede er etableret, men ikke deltog i erhvervelsen af ejendommen. Der er derfor tilbudspligt i disse tilfælde.”*¹⁰³

3.10 Iværksætterselskab (IVS)

Iværksætterselskaber er en forholdsmæssig ny selskabstype, der blev indsat i selskabsloven ved L 2013-06-12 nr. 616. Det blev i den forbindelse muligt at stifte en særlig type anpartsselskab målrettet for iværksættere.¹⁰⁴

¹⁰¹ Selskabsformerne af Noe Munk og Lars Hedegaard Kristensen, side 78

¹⁰² Sag nr. B-0086-96, kendelse af 27. februar 1996

¹⁰³ ET2017.6 af docent, ph.d. Kim Frost, afsnit 2.5.3.

¹⁰⁴ Karnovs note 1488 til selskabslovens kap. 20

Bestemmelserne vedrørende iværksætterselskaber fremgår af selskabslovens kapitel 20a. Det fremgår af selskabslovens § 357a, stk. 1, at iværksætterselskaber er omfattet af selskabslovens regler for anpartsselskaber, med mindre andet fremgår af kapitel 20a. Det angives i den forbindelse i Karnovs noter til selskabsloven¹⁰⁵, at når anden lovgivning, herunder årsregnskabsloven og skattelovgivningen bruger betegnelsen anpartsselskaber, så omfatter det både de “normale” anpartsselskaber og iværksætterselskaberne.

I forhold til reglerne om tilbudspligt, må det derfor antages, at overdragelse af kapitalandele i et iværksætterselskab, der ejer tilbudspligtige ejendomme, hvorved erhververen opnår majoriteten af stemmerne i selskabet, skal betragtes som overdragelse af kapitalandele i et anpartsselskab. Overdragelsen vil herefter være omfattet af lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. Denne antagelse beror på førnævnte bemærkninger til selskabslovens § 357a, stk. 1, hvorved det anføres, at når anden lovgivning - i dette tilfælde lejeloven - bruger betegnelsen anpartsselskaber, så omfatter det både de normale anpartsselskaber og iværksætterselskaber.

Der kan naturligvis argumenteres for, at iværksætterselskaber ikke direkte fremgår af lovens ordlyd, og at overdragelse af kapitalandele i iværksætterselskaber derfor skal fortolkes indskrænkende i henhold til de principielle bemærkninger i U 1993.868 H, jf. tidligere bemærkninger herom.

Spørgsmålet er uafklaret i praksis og der fremgår ikke noget herom i teorien. En sammenfatning af ovennævnte vil imidlertid højst sandsynligt føres til, at anparter i iværksætterselskaber, der ejer tilbudspligtige ejendomme, ikke kan overdrages til lejerne uden tilbudspligt, idet der i selskabsloven for så vidt angår iværksætterselskaber er henvist direkte til reglerne for anpartsselskaber, hvorfor der reelt er tale om overdragelse af anparter i et anpartsselskab.

3.11 Virksomhedsomdannelse:

I henhold til Lov om skattefri virksomhedsomdannelse¹⁰⁶ kan ejeren af en personlig ejet virksomhed omdanne denne til at aktie- eller anpartsselskab. Betingelsen for overdragelsen er, at ejeren på overdragelsestidspunktet ejer hele aktie- eller anpartskapitalen i selskabet. Ejes den personligt ejede virksomhed af flere personer, skal ejerne eje aktie- eller anpartskapitalen i samme forhold, som deres andel i den personligt ejede virksomhed.

Såfremt den personlig ejede virksomhed ejer tilbudspligtige ejendomme er spørgsmålet herefter, om virksomhedsomdannelsen vil udløse tilbudspligt.

Loven og forarbejderne anfører ikke noget herom, og der er ikke taget stilling til spørgsmålet i praksis. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt omdannelsen udløser tilbudspligt eller ej.

I teorien er der dog enighed om, at virksomhedsomdannelse vil udløse tilbudspligt, idet der sker overdragelse fra en fysisk person til en juridisk person. Ejendommen skifter således direkte ejer ved salg, hvor købesummen dog ikke sker med penge, men derimod med aktier/anparter¹⁰⁷.

¹⁰⁵ Karnov's note 1489 til selskabsloven § 357a

¹⁰⁶ Lovbekendtgørelse 2015-08-04 nr. 934

¹⁰⁷ Tbb 2006.155 af Advokat Søren Andersen, afsnit 4.2. og advokat Tim Moberg i Huset Jura august 2016

Spørgsmålet er, som anført ovenfor, uafklaret i praksis, men er delvist behandlet af Østre Landsret¹⁰⁸. Under denne sag skulle et nystiftet ApS i forbindelse med skattefri virksomhedsomdannelse overtage 11 ejendommen fra stifteren. Skødet indeholdt erklæring om, at der ikke var tilbudspligt i henhold til lejeloven. Skødet blev afvist fra tinglysning med henvisning til tinglysningsbekendtgørelsens § 31 (nu § 38).

Under sagen udtalte Østre Landsret, at: *“Spørgsmålet om hvorvidt overførsel af de omhandlede ejendommen efter reglerne i lov om skattefri virksomhedsomdannelse til et af kærende ejendomsanpartsselskab kan anses for en overdragelse ved salg, gave, fusion eller mageskifte, som udløser tilbudspligt efter reglerne i lejelovens kap. XVI, findes at være behæftet med en sådan usikkerhed, at spørgsmålet ikke kan afgøres som led i en tinglysningsekspedition, men i tilfælde af tvist må afgøres under en retssag mellem beboerne og ejendommens ejer.”* Skødet blev herefter hjemvist til tinglysning.

Der blev under sagen således ikke taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt overdragelse i forbindelse med skattefri virksomhedsomdannelse er undtaget fra reglerne om tilbudspligt, og spørgsmålet er derfor fortsat uafklaret.

KAPITEL 4 - Syn og skøn

4.1. Sagkyndig erklæring/Syn og skøn

Såfremt det konstateres, jf. kapitel 3 ovenfor, at overdragelsen af ejendommen er omfattet af reglerne om tilbudspligt, er det relevant at se på, hvorledes tilbudspligten opfyldes overfor lejerne.

Ved overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg samt ved overdragelse af aktier og anparters skal der i henhold til lejelovens § 103, stk 3 optages syn og skøn efter reglerne i retsplejelovens § 343¹⁰⁹ til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel.

Bestemmelsen om, at tilbuddet til lejer skal vedlægges dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår, blev første gang indsat i lejeloven i 1979¹¹⁰. Tilbuddet skulle i henhold til § 103, stk. 2 ledsages af en erklæring fra en sagkyndig, der var udmeldt af boligretten, om, at købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarede til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår følgende begrundelse for indsættelse af nyt stk. 2 vedrørende sagkyndig beslutning:

Når der er tale om et normalt salg, kan ejeren uden videre lade lejerne tage stilling til, om de vil

¹⁰⁸ U2003.1624/1Ø

¹⁰⁹ Lovbekendtgørelse 2017-09-22 nr. 1101

¹¹⁰ Lov om leje af 8. juni 1979, lovtidende A, 1979

acceptere det tilbud, der foreligger fra anden side. Når overdragelsen sker ved arv eller gave eller udbytte, må det fastsættes, hvilket tilbud ejeren skal give lejerne. Det foreslås her, at en sagkyndig, der er udmeldt af boligretten, i disse tilfælde skal erklære, at det tilbud, der afgives til lejerne, svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom.¹¹¹

Begrundelsen for indhentelse af den sagkyndige erklæring var således, at der ved disse typer af overdragelser ikke forelå et tilbud fra tredjemand. Formålet med bestemmelsen om sagkyndig erklæring var derfor at beskytte lejerne mod at få ejendommen tilbudt til en urealistisk høj pris i forbindelse med overdragelser, hvor der ikke var dokumentation for prisen i form af tilbud fra tredjemand.

Lejelovens § 103 er efterfølgende ændret ved L 1991 378¹¹². Ved lovændringen blev den sagkyndige erklæring erstattet af bestemmelse om, at der i tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion, eller mageskifte eller påtænkt arveudlæg, jfr. lejelovens § 102, stk. 1, 1. pkt, skal optages syn og skøn efter retsplejelovens § 343 til fastsættelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom. Herudover blev der indsat nyt stk. 3, hvorefter det blev præciseret, at reglerne om syn og skøn ligeledes finder sted ved overdragelse af aktier og anparter.

Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget fremgår følgende: Endelig foreslås, at der sker en opstramning af bestemmelsen om, at en sagkyndig udmeldt af boligretten skal afgive erklæring om handelsværdien af ejendommen i de nævnte overdragelsestilfælde. Således foreslås, at der skal ske en udmeldelse af egentligt syn og skøn efter retsplejelovens bestemmelse i § 343.¹¹³

Herudover fremgår det endvidere af bemærkningerne til de enkelte bestemmelser: *Efter den gældende bestemmelse skal boligretten udmelde en sagkyndig, der skal foretage en vurdering af ejendommen. I praksis har boligretten i disse sager ofte fulgt den fremgangsmåde, at man har udmeldt f.eks. en ejendomsmægler, som retten havde kendskab til fra andre sager.¹¹⁴*

Den foreslåede ændring indebærer, at det af bestemmelsen fremgår, at udlejerens skal anmode boligretten om at udmelde syn og skøn efter retsplejelovens regler om optagelse af bevis uden retssag..... I praksis er det den altovervejende regel, at udmeldelse sker på grundlag af parternes indstilling. Er parterne enige om et forslag, vil denne indstilling normalt blive fulgt. Hvis parterne ikke er enige, eller er parterne ikke selv bekendt med egnede emner, vil parterne sædvanligvis med rettens godkendelse indhente forslag fra f.eks. en brancheorganisation. Retten vil herefter normalt følge dette forslag. Inden retten foretager udmeldelsen, får parterne meddelelse om, hvilke personer retten agter at udmelde. Parterne har herefter mulighed for at fremsætte indsigelser mod rettens afgørelse efter reglerne i retsplejelovens § 200, stk. 2.

Formålet med lovændringen fra sagkyndig erklæring til afholdelse af syn og skøn var således en opstramning af reglerne, jfr. bemærkningerne ovenfor. Ved ændring af bestemmelsen til afholdelse af syn og skøn får parterne efter Rpl. § 198, stk. 3 adgang til at komme med forslag til valget af syns- og skønsmand, og retten skal give parterne adgang til at udtale sig om den person, der agtes

¹¹¹ Tillæg A til Folketingstidende, Folketingsåret 1978-79, sp. 1217-2624, bemærkninger til § 103

¹¹² Lov 1991-06-06 nr. 378 om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

¹¹³ LFF 1991-05-16 nr. 205 pkt. 4

¹¹⁴ LFF 1991-05-16 nr. 205 "til nr. 5"

udmeldt.

I praksis kan dette have stor betydning for fastsættelsen af prisen for ejendommen. Udlejer vil som udgangspunkt foreslå en skønsmand, som udlejer ved fastsætter høje priser, hvorimod lejerne helst ser, at der udpeges en skønsmand, der fastsætter lave priser.

Forfatterne til "Lejeloven med kommentarer" anfører herom følgende: *Fordelen for lejerer ved, at der udmeldes udenretligt syn og skøn i stedet for den tidligere sagkyndige erklæring er, at lejerer skal skønsindstævnes, og retten udmelder en syns- og skønsmand.*¹¹⁵

Er der ikke enighed om udmeldelse af skønsmand, vil der sædvanligvis med rettens godkendelse blive indhentet forslag til skønsmand fra en brancheorganisation. Retten vil herefter normalt følge dette forslag.¹¹⁶

Begæring om udmeldelse af syn og skøn sendes til byretten, hvor ejendommen er beliggende, jfr. RPL § 343, stk. 1.

Der foreligger ikke retspraksis vedrørende udmeldelse af skønsmand i forbindelse med opfyldelse af tilbudspligten. Rent praktisk vil reglerne om afholdelse af syn og skøn sandsynligvis medføre, at selve processen med fremsættelse af tilbud til lejerne forlænges, idet der først skal indleveres anmodning til retten, herefter skal sagen forkyndes overfor lejerne i ejendommen og der skal bringes en skønsmand i forslag.

Opstår der herefter uenighed om, hvem der skal udpeges som skønsmand, skal der indhentes forslag til skønsmand fra en brancheorganisation, som skal forelægges for parterne til godkendelse. Først herefter kan der indkaldes til syn og skøn. Der kan således være tale om en særdeles lang proces, der bl.a. afhænger af ekspeditionstiden i retten, om der er enighed om skønsmand og i tilfælde af uenighed, hvor hurtigt man kan få et alternativt forslag fra en brancheorganisation.

4.2 Hvornår skal der afholdes syn og skøn

Det fremgår ikke af ordlyden i lejeloven og er uafklaret i praksis, om der skal afholdes syn og skøn før eller efter tilbud om køb af ejendommen fremsendes til lejerne. Der er heller ikke enighed herom i litteraturen.

Advokat Søren Andersen argumenterer for¹¹⁷, at syn og skøn skal indhentes efter fremsættelse af tilbuddet overfor lejerne. Begrundelsen herfor er først og fremmest reglens ordlyd om, at skønsmanden skal tage stilling til "Købesummen og øvrige tilbudte vilkår". Argumentationen støttes også af, at isoleret bevisoptagelse efter RPL § 343 kræver retlig interesse. Er ejendommen endnu ikke tilbudt til lejerne, kan der være tvivl om, om ejeren har retlig interesse, ligesom der på dette tidspunkt reelt ikke er nogen modpart, da lejerne endnu ikke har fået tilbudt ejendommen.

¹¹⁵ Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, af Martin Birk m.fl., side 1009

¹¹⁶ Karnovs noter til lejelovens § 103, note 777

¹¹⁷ TBB2006.155 af advokat Søren Andersen, afsnit 5.1

Advokat Jesper Bøge Pedersen argumenterer for det modsatte¹¹⁸, nemlig at syn og skøn kan udmeldes inden tilbuddet afgives overfor lejerne. Dette argumentet støttes tillige af forfatterne til ”Boliglejemaal”¹¹⁹. Argumenterne i forhold til dette synspunkt er, at bestemmelsen om syn og skøn afløste kravet om sagkyndig erklæring, der skulle indhentes forud for tilbuddet til lejerne. Herudover støttes argumentet af, at lejerne får mulighed for at erhverve ejendommen til pris og vilkår, der svarer til handelsvilkårene, ligesom acceptfristen i lejelovens § 103, stk. 1 ikke skal afventer syn og skøn.

Advokat Jesper Bøge Pedersen anfører følgende herom: *“Formålet med reglerne om syn og skøn er, at lejerer får mulighed for at erhverve ejendommen til et pris og på sådanne vilkår, der svarer til markedsvilkårene, når ejendommen alligevel direkte eller indirekte overdrages. Formålet er ikke at påføre udlejer en uoverskuelig risiko. Det må antages, at formålet med bestemmelserne fuldt ud er tilgodeset ved at tillade, at syn og skøn gennemføres, før tilbuddet afgives overfor lejerne med den følge, at udlejer kan undlade at afgive tilbuddet, såfremt syn og skønnet måtte gå udlejer imod.*
¹²⁰

Rent praktisk vil afholdelse af syn og skøn forud for tilbuddet til lejerne sandsynligvis være at foretrække, dels fordi der ikke vil være usikkerhed omkring salgsprisen, jf. ovenfor, og dels fordi man også på tidspunktet for fremsættelse af tilbuddet til lejerne ville kunne fastsætte tidspunktet for udløb af acceptfristen i lejelovens § 103.

Der foreligger ikke retspraksis, der tager stilling til spørgsmålet om, hvornår syn og skøn skal afholdes, hvorfor ejeren selv må tage stilling hertil, når overdragelsen medfører afholdelse af syn og skøn til fastsættelse af vilkårene.

4.3. Prisfastsættelsen

Såfremt syn og skøn afholdes efter tilbuddet er fremsendt til lejerne, jf. bemærkningerne ovenfor, er spørgsmålet herefter, om ejeren er bundet af tilbuddet til lejerne. Lovgivningen anfører ikke noget herom, og der foreligger ikke direkte retspraksis, der tager stilling til spørgsmålet. I henhold til litteraturen afhænger dette af, om skønsmændens pris er højere eller lavere end den tilbudte pris.

Er skønsmændens vurdering lavere end den tilbudte pris anføres det af advokat Søren Andersen¹²¹ at: *“Hvis skønsmænd derimod ansætter værdien lavere end tilbuddet, må ejeren kunne meddele lejerne, at han ikke ønsker at overdrage ejendommen til denne pris, hvorved tilbuddet må betragtes som tilbagekaldt. Ejernes forudsætninger for salget af ejendommen er jo i denne situation “bristede”.*

Denne antagelse støtte af forfatterne til Boliglejemaal¹²², der anfører følgende herom: *“Kommer skønsmænd derimod frem til, at prisen for ejendommen i handel og vandel er lavere end det tilbud, udlejer har givet lejerne, er udlejer næppe forpligtet til at tilbyde lejerne at overtage*

¹¹⁸ TBB2006.167 af advokat Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.7

¹¹⁹ Boliglejemaal af Pernille Lind Husen m.fl. side 1119

¹²⁰ TBB2006.167 af advokat Jesper Bøge Pedersen, afsnit 1.7

¹²¹ TBB2006.155 af advokat Søren Andersen, afsnit 5.1

¹²² Boliglejemaal af Pernille Lind Husen m.fl. side 1119

ejendommen til den af skønsmanden vurderede markedspris. I dette tilfælde må udlejer være berettiget til at trække tilbuddet tilbage med henvisning til bristede forudsætninger.”

Forfatterne til “Lejeloven med kommentarer” er enige i ovennævnte konklusion, men anfører i tilknytning hertil: *“Såfremt tilbudsprisen er højere en skønsmandens vurdering har lejereren ikke fået ejendommen tilbudt på markedsvilkår, og prisen må reguleres ned i overensstemmelse med skønserklæringen. Det antages, at udlejer i så fald ud fra et forudsætningssynspunkt ikke er bundet af tilbuddet og den nu reducerede pris.”*¹²³

Forfatterne til “Lejeloven med kommentarer” mener dog, at synspunktet omkring bristede forudsætninger forekommer vidtgående. For det første forudsætter det, at den tilbudspligtige disposition ikke allerede er gennemført. For det andet må det forudsættes, at værdispringet er tilstrækkeligt stort til, at der er bristet en væsentlig forudsætning og for det tredje må det være kendeligt for lejereren, at den høje pris er afgørende for gennemførelsen af den pågældende transaktion.¹²⁴

Det antages¹²⁵, at udlejer i tilbuddet formentlig vil kunne tage forbehold for opnåelse af en vis mindstepris, således at handlen ikke gennemføres, hvis betingelsen ikke kan opfyldes.

Er skønsmandens vurdering derimod højere end den tilbudte pris har lejereren fået ejendommen tilbudt på vilkår, der ikke er ringere end markedsprisen. Der er i teorien enighed om, at ejeren formentlig er bundet af tilbudsprisen.¹²⁶ Der henvises i den forbindelse til principperne i U 2007.2413H. I denne sag var overdragelsen ikke tilbudspligtig, men ejeren indgik aftale med lejereren om salg af ejendommen og var bundet af den tilbudte pris.

Som det fremgår ovenfor er det ikke uden betydning for ejeren af ejendommen, hvornår der afholdes syn og skøn og hvilken pris skønsmanden fastsætter for ejendommen. Såfremt syn og skøn foretages inden tilbuddet til lejereren, vil ejeren kunne vælge om ejendommen skal sælges til vurderingsprisen eller om ejendommen alligevel ikke skal sælges, da prisen ikke svarer til den af ejeren forventede salgspris.

Foretages syn og skøn efter lejerne har modtaget tilbud om køb af ejendommen, kan det få økonomiske konsekvenser for ejeren, idet ejeren, jf. ovenfor, formentlig er forpligtet til at sælge ejendommen til lejerne, hvis tilbudsprisen er lavere end vurderingsprisen.

4.4 Hvad skal lejerne have tilbudt:

Er der tale om overdragelse af aktier og anparter, kan der opstå tvivl om, hvad lejerne skal have tilbudt, herunder om der ved vurderingen skal tages hensyn til vilkår, der knytter sig til overdragelsen af aktierne/anparterne. Lovens ordlyd og forarbejderne til loven anfører ikke noget herom, og der foreligger ikke retspraksis på området. Der er ikke enighed herom i teorien, jf. nedenfor.

¹²³ Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, af Martin Birk m.f., side 1010

¹²⁴ Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, af Martin Birk m.fl., side 1011

¹²⁵ Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, af Martin Birk m.f., side 1011

¹²⁶ Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, af Martin Birk m.fl., side 1010, TBB2006.155 af advokat Søren Andersen, afsnit 5.1 og Boliglejermål af Pernille Lind Husen m.fl., side 1119

Det antages af Søren Andersen¹²⁷, at skønsmanden skal tage stilling til vilkårene vedrørende både overdragelsen af aktierne/anparterne og ejendommen, det vil sige en samlet vurdering af ”hele pakken”. Skønsmanden må i forbindelse med vurderingen foretage en opsplitting af vilkårene, således at det fremgår, hvilke vilkår der knytter sig til overdragelsen af aktierne/anparterne og hvilke vilkår, der knytter sig til ejendommen.

Søren Andersen anfører i tilknytning hertil: *“Det er en overvejelse værd, om der i forbindelse med et syn og skøn efter lejelovens § 103, stk. 3 - altså ved overdragelse af aktier/anparter - skal ske en særskilt opsplitting og vurdering af de vilkår, der knytter sig til aktierne/anparterne og ejendommen. Man kunne fx. forestille sig, at køber i forbindelse med aktie/anpartserhvervelsen overtager nogle på selskabets hvilende ugunstige forpligtelser, som medfører, at prisen på ejendommen er ansat højt. Svaret må efter min opfattelse være, at skønsmanden skal tage stilling til “hele pakken”.*

Dette synspunkt er man ikke enig i ”Lejeloven med kommentarer”¹²⁸, idet det her anføres: *Hensigten er netop at sikre, at tilbuddet svarer til markedsprisen, eller ikke stiller lejerne dårligere, idet den tilbudspligtsudløsende disposition ikke er udtryk for markedsprisen eller markedsprisen for ejendommen ikke kan identificeres i en aktieoverdragelse, som omfatter andet og mere. I disse tilfælde er der ikke et tilbud på ejendommen fra tredjemand, som pr. definition udgør markedsprisen”.*

Da der ikke foreligger retspraksis på området, må ejeren i forbindelse med udarbejdelse af skønstemaet tage stilling til, om skønsmanden skal foretage en vurdering af “hele pakken” eller om der alene skal foretages en vurdering af ejendommens værdi i handel ogandel.

Det bemærkes i den forbindelse, at Søren Andersen afslutningsvis har anført følgende vedrørende syn og skøn i forbindelse med overdragelse af aktier/anparter: *“Der er således tale om et omfattende stykke arbejde, hvor mulighederne for fejlskøn, specielt vedrørende vilkårene for overdragelsen, er utallige. Med andre ord er der god grund til at være på vagt ved syn og skøn i forbindelse med aktie/anpartsoverdragelser.”*¹²⁹

På baggrund af disse bemærkninger antages det, at ejeren højst sandsynligt vil foretrække at skønsmanden alene foretager vurdering af ejendommens værdi i handel ogandel, dels for at undgå fejlskøn, dels for at minimere omkostningerne til syn og skøn, da disse højst sandsynlig vil være væsentlig højere, såfremt skønsmanden skal tage stilling til hele pakken.

4.5 Overdragelser undtaget fra syn og skøn

Østre Landsret har i U2003.796 Ø taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt der skulle udmeldes syn og skøn i forbindelse med overdragelse af en personlig ejet ejendom til et selskab, der er 100%

¹²⁷ TBB2006.155 af advokat Søren Andersen, afsnit 5.2

¹²⁸ Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, af Martin Birk m.fl, side 1010

¹²⁹ TBB2006.155 af advokat Søren Andersen, punkt 5.2

ejet af den nuværende ejer af ejendommen.¹³⁰

I ovennævnte sag solgte ejeren af en udlejningsejendom ejendommen til et selskab, der var 100% ejet af ham selv. Ejendommen blev forud for overdragelsen tilbudt til lejerne til en pris, der var beregnet af ejeren. Prisen var fastsat efter sædvanlige principper for prisfastsættelse af udlejningsejendomme.

Lejerne (sagsøger) gjorde under sagen gældende: *At der ikke som forudsat i lejelovens § 103 er sket opfyldelse af tilbudspigten overfor lederen, idet sagsøgte ikke har dokumenteret, hvilken købesum, kontant udbetaling og øvrige vilkår han kunne opnå ved salg til "anden side". Det bestrides, at der foreligger et reelt salg på markedsvilkår til anden side, idet sagsøgte har solgt ejendommen til et af ham 100 pct. ejet selskab. Der foreligger i realiteten identitet mellem sælger og køber, hvorfor der ikke kan lægges vægt på, hvilken pris sagsøgte har afkrævet sig selv for købet af ejendommen"* .

Sagsøgte gjorde under sagen gældende: *"At sagsøgte og Nesdu2 A/S er to separate juridiske enheder, og at ejendommen således i overensstemmelse med lejelovens § 103, stk. 1, er blevet solgt til "anden side". Salget af ejendommen er omfattet af lejelovens § 103, stk. 2, første led og sagsøgte har ikke været forpligtet til at iværksætte syn og skøn vedrørende ejendommen i overensstemmelse med reglerne herom i retsplejelovens § 343."*

Retten bemærkede til dommen følgende: *"I den foreliggende situation, hvor den fremlagte slutseddel er underskrevet af et selskab, der ejes 100% af sælger, kunne der være behov for at forlange vurdering ved syn og skøn af, om de vilkår, der er fastsat i slutsedlen, svarer til handelsvilkårene. Under hensyn til Højesterets principielle bemærkning om fortolkningen af rækkevidden af reglerne om tilbudspigt i U 1993.868, jf. bemærkningerne under pkt., fandtes det betænkeligt, at anse bestemmelsen i lejelovens § 103, stk. 2, 2. pkt for direkte anvendelig i det foreliggende tilfælde."* Udlejeren blev herefter frifundet.

Retspraksis på dette område er således fastlagt. Det bemærkes dog, at retten er opmærksom på, at der kunne være behov for vurdering ved syn og skøn i det foreliggende tilfælde, men at den indskrænkende fortolkning, der fremgår af U 1993.868, medfører, at udlejeren bliver frifundet.

Det antages af både Søren Andersen¹³¹ og i "Boliglejemaal"¹³², at princippet i U2003.796 Ø ligeledes må kunne anvendes ved skattefri virksomhedsomdannelse, hvorved en fysisk person omdanner sin virksomhed til et aktie- eller anpartsselskabet, i hvilket den fysiske person ejer aktierne/anparterne.

Såfremt lejerne skal have tilbudt ejendommen i forbindelse med skattefri virksomhedsomdannelse, hvilket er uafklaret, jf. pkt. 3.11, kræves der i henhold til ovenstående således ikke syn og skøn til fastsættelse af vilkårene for overdragelsen. Det bemærkes i den forbindelse at spørgsmålet ikke har været prøvet, og der foreligger således ikke praksis på området.

¹³⁰ U2003.796Ø

¹³¹ TBB2006.155 af advokat Søren Andersen, punkt 5.1

¹³² Boliglejemaal af Pernille Lind Husen m.fl., side 1118

KAPITEL 5: AFSLUTENDE BEMÆRKNINGER

5.1 Konklusion

Nærværende speciale har til formål at belyse, hvilke selskabsretlige overdragelser der er omfattet af lejelovens § 102, stk. 1 med den virkning, at overdragelserne er omfattet af reglerne om tilbudspligt og hvilke praktiske problemstillinger der opstår, når tilbudspligten skal opfyldes overfor lejerne ved optagelse af syn og skøn i henhold til lejelovens § 103, stk. 2 og 3.

I specialet er der i kapitel 2 redegjort for de bestemmelser i lejeloven og selskabsloven, der er relevante til forståelsen af hvilke ejendomme, der er omfattet af reglerne om tilbudspligt og hvornår tilbudspligten udløses. Endvidere er der redegjort for relevante begreber i forhold til selskabsretten.

De væsentligste konklusioner i forhold til specialets kapitel 2 er: 1) at tilbudspligtsreglerne følger det almindelige ejendomsbegreb i dansk ret, hvorefter den matrikulære afgrænsning er afgørende for, om en ejendom er omfattet af tilbudspligt 2) at ejendomme der indeholder 6 eller flere "rene" beboelseslejligheder, er omfattet af reglerne om tilbudspligt, 3) at blandede ejendomme, der indeholder mere end 13 beboelseslejligheder er omfattet af reglerne om tilbudspligt, 4) at tilbudspligten udløses, når ejeren ønsker at afhænde ejendommen. Der kan være tale om både hel eller delvis overdragelse af ejendommen. Det er i den forbindelse uafklaret, om tilbudsreglerne finder anvendelse uanset hvor lille en del af ejendommen, der overdrages.

I specialets kapitel 3 er det undersøgt, hvilke typer af selskabsretlige overdragelser, der er omfattet af lejelovens regler om tilbudspligt.

Det kan i forhold hertil konkluderes, at en række selskabsretlige overdragelser vil være omfattet af reglerne om tilbudspligt, idet det enten fremgår direkte af loven, at overdragelserne er omfattet, eller er fastslået i praksis.

Det drejer sig bl.a. om følgende: 1) Fusion, der fremgår direkte af loven, 2) Koncerninterne transaktioner, hvorved der sker overdragelse af den tilbudspligtige ejendom (overdragelse af aktiv) mellem selskaber i samme koncern, 3) Overdragelse af aktier/anpartar i selskaber med samme moderselskab, idet der sker overdragelse til ny juridisk person, 4) Interessentskaber, såfremt der sker overdragelse af interessentskabets ejendom til en af interessenterne, da der ikke er tale om samme juridiske person.

Herudover kan det konkluderes, at det på flere områder er uafklaret, om de selskabsretlige dispositioner er omfattet af reglerne om tilbudspligt, idet lejeloven og forarbejderne hertil ikke udtaler sig klart herom, og der ikke foreligger praksis på området.

Det er tilfældet i forhold til 1) Spaltning, der ikke fremgår direkte af loven. Det antages dog i

teorien, at spaltning er omfattet 2) Virksomhedsomdannelser efter lov om skattefri virksomhedsomdanning. Det fremgår ikke direkte i loven og er uafklaret i praksis. I teorien er der enighed om, at tilbudspligt udløses, da der sker overdragelse. Der er dog ikke sikkerhed herfor, jf. landsrettens bemærkninger om at “*disse overdragelser er behæftet med en sådan usikkerhed*”, 3) Iværksætterselskaber. Disse fremgår ikke af lovens ordlyd, og der er ikke praksis på området, 4) Overdragelse af ejerandele i andre selskaber end aktie- og anpartsselskaber. Disse overdragelser fremgår ikke af loven og der findes ikke praksis på området. Ud fra en formålsfortolkning og principperne i U1993.868H antages det, at disse overdragelser ikke er omfattet af tilbudspligt.

Det kan endvidere konkluderes, at der på trods af afgørelserne i henholdsvis U 1993.868 H og U 2004.2221 Ø fortsat ikke er fuldstændig klarhed over, hvorvidt disse overdragelser kan blive tilbudspligtige, idet retten i begge sager åbnede op for, at overdragelserne kan være tilbudspligtige, såfremt det kan godtgøres, at overdragelserne er sket med henblik på omgåelse af reglerne om tilbudspligt.

Herudover kan det konkluderes, at der er åbenlyse huller i regelsættet, som kan udnyttes til at omgå tilbudspligten eller hensigten bag denne. Den omtalte “flerholdingsmodel” er sandsynligvis helt i overensstemmelse med loven, på trods af, at den kan anvendes til omgåelse af tilbudspligten.

For så vidt angår opfyldelsen af tilbudspligten overfor lejereren ved afholdelse af syn og skøn, kan det ligeledes konkluderes, at reglerne herom er uklare.

Det kan således konkluderes, at det er uafklaret 1) På hvilket tidspunkt syn og skøn skal afholdes. Dette kan få konsekvenser for prisfastsættelsen af ejendommen, idet en højere vurderingspris end den tilbudte pris formentlig vil medføre, at ejeren er forpligtet til at sælge ejendommen til lejerne til den tilbudte pris, 2) Hvad skønsmanden skal tage stilling til i forbindelse med aktie- eller anpartsoverdragelse - er det “hele pakken” eller alene ejendommen.

Reglerne om syn og skøn medfører endvidere, at processen med tilbud til lejerne trækkes ud, idet sagen skal behandles ved retten, der (i hvert tilfælde på nuværende tidspunkt) har lange sagsbehandlingstider. Denne situation er uholdbar for ejeren, idet denne ikke har klarhed over, hvornår ejendommen vil kunne overdrages, da tilbuddet til lejereren skal afvente syn og skøn.

Samlet set kan det konkluderes, at reglerne om tilbudspligt i lejelovens kap. XVI er uklare og mangelfulde, hvilket skaber en retstilstand præget af manglende retssikkerhed. Ejere af tilbudspligtige ejendomme er blevet pålagt en pligt, men kan af reglerne ikke direkte se, hvorledes pligten skal opfyldes. Denne retstilstand er særdeles uheldig.

5.2 Retspolitisk diskussion

De uklare regler i lejelovens kapitel XVI har gennem tiden medført, at flere politiske partier og interesseorganisationer har ønsket en revision af reglerne. Diskussionen herom er senest “blusset” op i 2016 i forbindelse med sagen, hvor Carlsbergfonden solgte udlejningsejendomme uden tilbud til lejereren, jf. bemærkningerne herom i pkt. 3.5.2.1.

På baggrund heraf blev der på Altinget.dk¹³³ oprettet en paneldebat med overskriften “Hvad skal der ske med tilbudspligten. Formålet med debatpanelet var at diskutere tilbudspligten i lejeloven, fordi flere partier har foreslået at stramme reglerne, fordi de i dag kan omgås med selskabskonstruktioner. Andre ønsker at afskaffe reglerne, fordi de er med til at fjerne billige lejeboliger fra markedet. Et udpluk af debatindlæggene vedlægges specialet som bilag.

Det fremgår af debatten, at Lejerens Landsorganisation og Andelsboligforeningen Fællesrepræsentation ønsker lejelovens regler om tilbudspligt strammet, således at mulighederne for at komme udenom reglerne stoppes. Grundtanken bag andelsboliger skal styrkes, så lovgivningen fremmer en demokratisk boligform med høj grad af kollektiv beboerindflydelse, til en pris, hvor almindelige indkomster kan være med. Endvidere anføres det, at en afskaffelse af reglerne om tilbudspligt vil medføre et stop for etablering af nye private andelsboligforeninger, idet det ikke er praktisk muligt at organisere et køb på andelsbasis uden de nuværende tilbudsregler.

Disse synspunkter støttes af tidligere boligordfører fra Socialdemokratiet, Jan Johansen. Han anfører vedrørende Carlbergfondens salg, at *“det er min klare overbevisning, at intentionen i loven er, at lejerne skal tilbydes at overtage ejendommen ved salg og der derfor er tale om et hul i loven”* Jan Johansen har derfor opfordret ministeren til at hullet i loven lukkes hurtigst muligt.

Jakob Næsager (K), medlem af Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg støtter ligeledes op om en stramning af reglerne, idet tilbudspligten efter hans opfattelse medfører, at boligerne holdes i bedre stand, når man er ejer i stedet for lejer. Han anfører endvidere, at de er glade for den eksisterende ordning og der må ses på, hvordan misbrugsmulighederne afskaffes.

I forbindelse med debatten har adm. dirketør for Ejendomsforeningen Danmark sendt et brev til Folketinget. Han anfører heri, at det vil være en dårlig ide at udvide tilbudspligten, da det vil betyde, at antallet af lejeboliger vil fortsætte med at falde. Samfundsmæssigt vil den bedste løsning derfor være at tilbudspligten ophæves. I debatten på Altinget.dk har direktøren for Ejendomsforeningen Danmark efter fremsendelsen af brevet til Folketinget anført at *“Samfundsmæssigt vil den bedste løsning være, at tilbudspligten afskaffes. Men det er ikke ensbetydende med, at lejeren ikke skal have mulighed for at købe ejendomme og omdanne den til en andelsbolig. På et hvilket som helst tidspunkt skal de kunne give ejeren et tilbud om at købe ejendomme, men på almindelige markedsvilkår og efter deres eget grundige forarbejde”*.

Britt Bager (V) har under debatten anført, at det på baggrund af Carlsbergssagen kan være naturligt at overveje, om der er behov for justeringer af de nuværende regler for tilbudspligt. Det anføres dog samtidig, at *“tilbudspligten er grundlæggende et indgreb i ejendomsretten, idet ejeren ikke selv kan bestemme, hvem der overtager ejendommen. Og det flugter ikke med en liberal tankegang”*.

I efteråret 2016 fremlagde Søren Rasmussen (EL) og Kirsten Normann Andersen (SF) forslag til folketingsbeslutning om at sikret overholdelse af tilbudspligten. Det anføres heri, at *“Folketinget pålægger regeringen at fremsætte de nødvendige lovforslag, så det fra den 1. januar 2017 sikres, at det ikke er muligt at omgå intentionen med lejelovens tilbudspligt....”* Forslaget blev forkastet.

Jan Johansen (S) har den 17.06.2016 spurgt ministeren, hvornår man kigger på reglerne om

¹³³ Altinget.dk er et uvildigt politisk nichemedium, der følger udviklingen i det danske demokrati

tilbudspligt. Ministeren har i svar på henvendelse oplyst, at hun vil kigge på sagen efter sommerferien (2016!). På trods heraf, er der endnu ikke fremkommet forslag til revidering af lejelovens regler om tilbudspligt.

Da der, jf. ovenfor, er mange fortalere for, at reglerne om tilbudspligt strammes og hullerne i forbindelse med bl.a. selskabsretlige overdragelser lukkes, er det efter min opfattelse tvivlsomt, om tilbudspigten vil blive afskaffet. Man kan dog håbe på, at reglerne om tilbudspligt i forbindelse med en revidering af lejeloven præciseres og dermed gøres mere "brugervenlige", således at retssikkerheden på området forbedres.

LITTERATURFORTEGNELSE:

Fagbøger:

- Evald og Schumburg Müller: Retsfilosofi, retsvidenskab & retskildelære, 1. udgave, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag 2004
- Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe: Boliglejeret, 2. udgave, Karnov Group
- Martin Birk, Claus Rohde, Marianne Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag
- Carsten Munk-Hansen: Fast Ejendom "Overdragelsen", 2. udgaven Jurist- og Økonomiforbundets Forlag
- Pernielle Lind Husen, Mogens Dürr, Katja Paludan, Anne Louise Husen og Susanne Roug Kirchhoff: Boliglejermål, Ejendomsforeningen Danmark
- Noe Munk og Lars Hedegaard Kristensen: Selskabsformerne, 7. udgave, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag
- Halfdan Krag Jespersen: Hyldesskrift til Jørgen Nørgaard, 1. udgave, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag

Artikler:

- TBB 2006.155 "Krav til- og problemstillinger i forbindelse med - opfyldelse af reglerne om tilbudspligt" af advokat Søren Andersen, Focus Advokater I/S
- TBB 2006.167 "Visse problemstillinger i relation til tilbudspligt efter lejelovens kap XVI" af advokat Jesper Bøge Pedersen, partner i Abel & Skovgård Larsen, Århus
- Husets Jura august 2016 "Tilbudspligt ved omstrukturering af selskaber" af advokat Tim Momberg Henningsen, Andersen Partners Advokatfirma
- ET.2017.6 "Tilbudspligt i boligudlejningsejendomme" af docent.ph.d. Kim Frost, Center for Virksomhedsansvar, Det Juridiske Fakultet, Københavns Universitet
- ET.2017.117 "Retsfølgen af manglende overholdelse af reglerne om tilbudspligt" af docent.ph.d. Kim Frost, Center for Virksomhedsansvar, Det Juridiske Fakultet, Københavns Universitet

Domme:

- U.1983.830Ø
- ØLD af 06.03.1987 i sag nr. 125/1985
- U.1992.303Ø
- U.1992.357Ø
- U.1993.868H

- U.2003.796Ø
- U.2003.1624Ø
- U.2004.2221Ø
- U2007.2413
- U2018.1096Ø
- TBB2007.525Ø
- TBB2008.595
- TBB2009.333
- TBB2011.35Ø
- TBB2015.369Ø
- GD2004.07Ø
- GD2004.33Ø
- B-0086-96 - Kendelse af 27. februar 1996

Lovregister:

Lejeloven	Lovbekendtgørelse 2016-03-09 nr. 227
Selskabsloven	Lovbekendtgørelse 2015-09-14 nr. 1089
Lov om visse erhvervsdrivende virksomheder	Lovbekendtgørelse 2013-11-15 nr. 1295
Virksomhedsomdannelsesloven	Lovbekendtgørelse 2015-08-04 nr. 934
Retsplejeloven	Lovbekendtgørelse 2017-09-22 nr. 1101
Udstykningsloven	Lovbekendtgørelse 2013-10-07 nr. 1213
Tinglysningsloven	Lovbekendtgørelse 2014-09-30 nr. 1075
Ejerlejlighedsloven	Lovbekendtgørelse 2010-12-16 nr. 1713

Ældre love, betænkninger, cirkulærer m.v.

Lovtidende A af 19. marts 1975
 Tillæg A til Folketingstidende, Folketingsåret 1978-79
 Tillæg B til Folketingstidende, Folketingsåret 1978-79
 Lovtidende A af 8. juni 1979
 Cirkulære nr. 213 af 04.12.1979
 FT 1981-82, Tillæg A
 Lov 1982-04-28 nr. 170
 Lov 1986-06-04 nr. 300
 Lov 1991-06-06 nr. 578

Lejelovskommissionens betænkning nr 1331 af februar 1997

Bilag:

DR.DK “Snydt af snedig boligmanøvre” af Sofie Synnøve Herschend og Søren Nielsen og Niels Fastrup

Havnefronden.nu “Salg af Haraldsborg skal for landsretten”

Oversigt over ændring af selskabsstruktur Carlsbergfonden

Debatindlæg “Altinget”

Brev fra Ejendomsforeningen Danmark til Folketinget af 19. maj 2016

Antal ord

Sider	54
Ord	18489
Tegn	126107
Tegn eksklusive mellemrum	108340