

TILBUDSPLIGTIGE OVERDRAGELSER

EN UNDERSØGELSE AF HVILKE OVERDRAGELSER DER
AKTIVERER LEJELOVENS TILBUDSPLIGT



JOHANNES FRIIS CHRISTOPHERSEN
MADS STJERNHOLT
JESPER NØRGAARD OLESEN

AALBORG UNIVERSITET
17. MAJ 2023

Dansk titel:	Tilbudspligtige overdragelser – En undersøgelse af hvilke overdragelser der aktiverer lejelovens tilbudspligt
Engelsk titel:	The landlord's obligations in chapter 24 of the Danish rent Act – A study of which transfers that trigger this obligation
Afleveringsdato:	17. Maj 2023
Universitet:	Aalborg Universitet Samfundsvidenskabeligt Fakultet
Uddannelse:	Jura
Semester:	Kandidat – 4. semester
Vejleder:	Gitte Søgaard
Gruppemedlemmer:	Johannes Friis Christophersen Studie nr.: 20183190 Mads Stjernholt Studie nr.: 20185615 Jesper Nørgaard Olesen Studie nr.: 20183148
Ordoptælling: (Uden fodnoter og slutnoter)	Sider: 69 Ord: 27.547 Tegn (uden mellemrum): 161.695 Tegn (med mellemrum): 188.979 Afsnit: 431 Linje: 2.666

ABSTRACT

The general subject of this master thesis is the provisions in chapter 24 in the Danish Rent Act. According to the provisions in this chapter, the landlord is obliged to offer the tenants the options to buy the rental property before the landlord transfer the rental property to others. If the tenants the offer, the tenants must establish a housing cooperative that will purchase the rental property with the tenants as members. This obligation is a pre-emption right for the tenants.

The purpose of this master thesis is to determine – in both a *de lege lata*- and a *de lege ferenda*-perspective – which transfers of a rental property that trigger the pre-emption right for the tenants to buy the rental property, and which transfers that doesn't trigger this pre-emption right. The thesis is divided into four sections before the conclusion.

The first section consists of a historical review of the provisions, a review of the most important changes of the provisions and a review of a proposal to change the provisions from 2022. This proposal to change the provisions is used as *de lege ferenda* in the last section of this master thesis. The second section consist of an analysis of the provisions governing which rental properties the pre-emption right applies to. These are rental properties with respectively six or more residential units or 13 or more residential units if they are used for commercial purposes.

The third section consists of an analysis of which transfers of rental property that trigger the obligation of the landlord to offer the tenants the rental property. The provisions lists which transfers that trigger the pre-emption right. These transfers are sale, gift, merger or demerger (split) of a company and exchange of properties. In addition, the pre-emption right is triggered by the transfer of shares in companies that own properties, when the acquirer thereby obtains the majority of the votes in the company. The provision also lists which transfers that do not trigger the pre-emption right. These transfers are 1) when the acquirer is the state or a municipality, 2) when the acquirer is the previous owner's spouse or is related or related by marriage to the owner in the ascending or descending line or in their collateral line except siblings or their children, 3) when the acquirer is a previous co-owner, 4) when the acquisition takes place by inheritance, unless the acquirer is a legal person and 5) when the property has been owned by a housing cooperative, a housing stock corporation or a housing partnership within the last 5 years.

According to case law, there are various ways in which a transfer doesn't trigger the pre-emption right. This includes the situation where the property is transferred by a parent company to a subsidiary that owns the rental property. Additionally, it is also an option to transfer the company that owns the property in such a way that no one obtains a majority of the voting rights in the company.

The final section consists of an analysis of the proposed changes to the provisions. The proposed change of the provisions reflects a political desire to change the existing regulations. The

proposed changes include provisions that will result in more transfers being subject to the pre-emption right for the tenants.

INDHOLDSFORTEGNELSE

ABSTRACT	1
1. DEL – INDLEDNING.....	5
1.1 Problemformulering.....	6
1.1.1 Afgrænsning	6
1.2 Metode.....	7
1.2.1 Den retsdogmatiske metode	7
1.2.2 Retskilder	7
1.3 Præsentation af tilbudspligten	12
1.3.1 Tilbudspligtens historie.....	12
1.3.2 Ændringer af tilbudspligten.....	14
1.3.3 Ønske om skærpede regler om tilbudspligt.....	15
1.3.4 Oversigt over nugældende centrale regler om tilbudspligt	16
2. DEL – TILBUDSPLIGTIGE EJENDOMME	19
2.1 Lejelovens anvendelsesområde	19
2.2 Ejendomme omfattet af tilbudspligten	20
2.3 Tilbudspligtens ejendomsbegreb	20
2.4 Rene beboelsesejendomme	23
2.4.1 Beboelseslejligheder	23
2.4.2 Mindst seks beboelseslejligheder	24
2.4.3 Udelukkende anvendes til beboelse	24
2.5 Blandede ejendomme	26
2.5.1 Andre ejendomme.....	26
2.5.2 Mindst 13 beboelseslejligheder.....	27
2.6 Ejerlejligheder	28
2.7 Almene boligorganisationers ejendomme	30
2.8 Matrikulære ændringer	31
3. DEL – TILBUDSPLIGTIGE OVERDRAGELSER.....	32
3.1 Forkøbsret eller tilbudspligt.....	32
3.2 Overdragelsesbegrebet.....	33
3.2.1 Hel eller delvis overdragelse	33
3.3 Overdragelser undtaget fra tilbudspligten	34

3.3.1 Når erhververen er staten eller en kommune.....	34
3.3.2 Når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle mv.	34
3.3.3 Når erhververen er en hidtidig medejer.....	35
3.3.4 Når erhvervelsen sker ved arv	39
3.3.5 Når ejendommen har været ejet af en andelsboligforening mv.	39
3.4 Overdragelser efter lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt.	40
3.4.1 Salg	40
3.4.2 Gave	40
3.4.3 Fusion	40
3.4.4 Spaltning	41
3.4.5 Mageskifte	46
3.5 Overdragelser efter lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt.	46
3.5.1 Overdragelse af aktier eller anparter	46
3.5.2 Overdragelse af holding- eller moderselskaber	51
3.5.3 Minoritetsoverdragelser	52
3.5.4 Flerholdingselskabsmodellen	54
3.6 Overdragelser i andre tilfælde end dem som fremgår af § 198, stk. 1.....	55
3.6.1 Virksomhedsomdannelse.....	58
3.6.2 Overdragelse af andre juridiske personer end aktie- eller anpartsselskaber.....	60
4. DEL – DE LEGE FERENDA.....	62
4.1 Formålet med udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje	62
4.2 Det foreslåede regelgrundlag.....	63
4.3 Vurdering af retspraksis i forhold til udkastet.....	65
4.3.1 UfR 2020.2343 H – Minoritetsoverdragelser	65
4.3.2 UfR 1993.868 H – Overdragelse af holding- eller moderselskaber	66
4.3.3 UfR 2022.4196 Ø – Overdragelser uden reelt ejerskifte	67
5. DEL – KONKLUSION	70
6. LITTERATURLISTE.....	74
7. BILAG	80

1. DEL – INDLEDNING

Lejeretten er et retsområde, som er underlagt en omfattende regulering, hvor især lejeloven¹ indeholder en detaljeret regulering af lejers retsstilling inden for boliglejeretten. Tilmed er bestemmelserne ofte beskyttelsespræceptive, hvorfor lejelovens bestemmelser ikke kan fraviges til skade for lejer.² Et eksempel på lovgivers gennemgående beskyttelse af lejers interesser er lejelovens regler om tilbudspligt. Efter disse regler har lejerne i en ejendom – under visse betingelser – krav på at modtage tilbud om at overtage ejendommen på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til en tredjemand. Tilbudspligten indebærer således, at udlejer i visse tilfælde ikke selvstændigt kan vælge, hvem udlejer ønsker at sælge sin ejendom til, hvilket en ejer ellers sædvanligvis har ret til ved salg af fast ejendom.

Ifølge flere udlejerorganisationer, herunder EjendomDanmark, udgør reglerne om tilbudspligt derfor en indgribende indskrænkning af den private ejendomsret.³ Derudover kan tilbudspligten have stor betydning for markedsværdien af en ejendom, da et potentielt tvunget salg af en ejendom til lejerne kan medføre, at ejendommens investeringsinteresse og omsættelighed ikke kan opretholdes. Udlejere har gennem tiden foretaget forskellige manøvre ved overdragelse af deres ejendomme, hvorved reglerne om tilbudspligt imidlertid ikke har fundet anvendelse. Dette har skabt meget debat i samfundet, da lejeorganisationer, herunder bl.a. Lejernes Landsorganisation, mener at udlejernes forskellige manøvre i virkeligheden omgår lovgivningen og derved udhuler reglerne om tilbudspligt.⁴ Dette har medført flere retssager, hvor lejere og udlejere er uenige om anvendelsesområdet for reglerne om tilbudspligt.

Selvom reglerne om tilbudspligt umiddelbart kan fremstå som kortfattede og ukomplicerede, har den store uenighed om tilbudspligten blandt lejere og udlejere vist, at reglerne om tilbudspligt er komplekse og i praksis giver anledning til en række tvivlsspørgsmål. Tvivlen vedrører fortolkningen af hvilke overdragelser af tilbudspligtige ejendomme eller selskaber som ejer en ejendom, som er underlagt reglerne om tilbudspligt. Politisk er der opmærksomhed på denne usikkerhed ved fortolkningen af reglerne om tilbudspligt, hvorfor der igennem en længere periode, har været et politisk ønske om at foretage ændringer af reglerne.⁵ Dette politiske ønske har medført, at der den 27. juni 2022 blev sendt et udkast til lov om ændring af lov om leje i høring⁶, hvori en ændring af reglerne om tilbudspligt fremgik.

Formålet med nærværende speciale er derfor at undersøge anvendelsesområdet for reglerne om tilbudspligt, med henblik på konkret at fastlægge, hvilke overdragelser af tilbudspligtige ejendomme der aktiverer tilbudspligten og hvilke overdragelser der ikke er omfattet af reglerne. Dette giver anledning til nedenstående problemformulering.

¹ Lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje

² Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 95

³ Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger, s. 15

⁴ Herschend, Sofie Synnøve, m.fl., *Snydt af snedig boligmanøvre: Ejendomsinvestorer kører lejere ud på et sidespor*

⁵ Herschend, Sofie Synnøve, m.fl., *Snydt af snedig boligmanøvre: Ejendomsinvestorer kører lejere ud på et sidespor*

⁶ Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger

1.1 Problemformulering

Hvilke overdragelser aktiverer i såvel et de lege lata som et de lege ferenda-perspektiv den lejeretlige tilbudspligt, og hvilke overdragelser aktiverer ikke tilbudspligten?

For at besvare specialets problemformulering i henhold til et de lege lata-perspektiv, er det indledningsvist nødvendigt at fastlægge anvendelsesområdet for lejelovens kapitel 24 om tilbudspligt. Det vil således i specialets 2. Del blive analyseret, hvilke ejendomme der er omfattet af reglerne om tilbudspligt. Derefter vil det blive analyseret i specialets 3. Del, hvilke overdragelser der aktiverer og ikke aktiverer tilbudspligten, for konkret at kunne fastlægge anvendelsesområdet for reglerne om tilbudspligt.

I henhold til specialets problemformulering vedrørende et de lege ferenda-perspektiv, vil dette blive besvaret i specialets 4. Del med afsæt i det politiske ønske om at ændre reglerne om tilbudspligt, som konkret er udtrykt ved udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje. Den forventede fremtidige retstilstand vedrørende tilbudspligten vil således blive analyseret i henhold til dette udkast, da dette er udtryk for det politiske ønske om, hvordan retstilstanden bør være. Det vil således blive analyseret, hvilke konsekvenser en sådan ændring af reglerne om tilbudspligt vil have på den nuværende retsstilling.

Det er imidlertid nødvendigt, først at afgrænse specialets problemfelt.

1.1.1 Afgrænsning

Lejelovens kapitel 24 indeholder bestemmelserne om den lejeretlige tilbudspligt i §§ 196-201. Selvom tilbudspligten er reguleret af et relativt begrænset antal bestemmelser, er ikke alle bestemmelser relevante for besvarelsen af specialets problemformulering. På baggrund heraf vil særligt bestemmelserne i lejelovens §§ 196 og 198, om anvendelsesområdet og aktiveringen af tilbudspligten blive behandlet.

Derimod vil bestemmelsen om opfyldelse af tilbudspligten i lejelovens § 199, alene blive præsenteret i specialets afsnit 1.3.4 og vil ikke blive behandlet yderligere. Årsagen hertil er, at bestemmelsen oplister udlejers pligter, såfremt der foreligger en tilbudspligtig overdragelse. Bestemmelsen bidrager dermed ikke til besvarelse af specialets problemformulering. Desuden er reglerne om opfyldelse af tilbudspligten i lejelovens § 199, omfangsrige og detaljerede og ville derfor kunne danne grundlag for et selvstændigt speciale. Endvidere vil bestemmelsen i lejelovens § 200, om tinglysning, ikke blive inddraget i dette speciale, mens bestemmelsen i lejelovens § 201, om ufravigelighed alene vil blive præsenteret i afsnit 1.3.4. Årsagen til at disse bestemmelser ikke behandles i specialet er, at bestemmelserne ikke bidrager til besvarelse af problemformuleringen. Endvidere er spørgsmålet om retsvirkningen af at tilbudspligten tilsidesættes, ikke behandlet i dette speciale. Endeligt er generelle spørgsmål og problemstillinger ved overdragelse af fast ejendom ikke behandlet.

Da dette speciale har fokus på den lejeretlige regulering af tilbudspligten, er selskabsretlige forhold der har tilknytning til tilbudspligten, som udgangspunkt ikke behandlet i specialet. Den selskabsretlige regulering i form af selskabsloven⁷ vil dog blive inddraget i de tilfælde, hvor det er nødvendigt for besvarelsen af specialets problemformulering. Dette har været tilfældet i forbindelse med behandling af spørgsmål om overdragelse af tilbudspligtige ejendomme som led i en selskabsretlig fusion eller spaltning, hvorfor selskabslovens §§ 236 og 254, om definitionen af *fusion* og *spaltning* er inddraget. Ligeledes inddrages selskabslovens § 7, med henblik på at fastlægge begrebet *bestemmende indflydelse*.

Endeligt vil specialet ikke inddrage udenlandsk ret, hverken til fortolkning eller sammenligning. Dette begrundes i, at ingen af de øvrige nordiske lande, som ofte kan sammenlignes med dansk ret, har indført bestemmelser, som er tilsvarende lejelovens regler om tilbudspligt.⁸

1.2 Metode

Nærværende speciale har til formål at fastlægge anvendelsesområdet for reglerne om tilbudspligt i lejelovens kapitel 24, med særligt fokus på at fastlægge, hvilke overdragelser af tilbudspligtige ejendomme der aktiverer og ikke aktiverer tilbudspligten. For at fastlægge retstilstanden, vil specialet benytte den retsdogmatiske metode. Denne vil blive præsenteret nedenfor, hvorefter de i specialet behandlede retskilder og de dertil knyttede metodiske overvejelser vil blive præsenteret.

1.2.1 Den retsdogmatiske metode

Den retsdogmatiske metode anvendes til at analysere og beskrive gældende ret. Det overordnede formål med denne analyse er at finde ny viden om gældende ret. Eftersom den retsdogmatiske metode relaterer sig til gældende ret, er denne forbundet med metoderne fra det praktiske retsliv, hvor der bl.a. skal træffes beslutninger som eksempelvis afsigelse af domme eller ydes rådgivning om retlige problemstillinger. Dog er formålet med den retsdogmatiske metode ikke at komme frem til en løsning på konkrete problemstillinger, men derimod at opnå viden om retstilstanden indenfor et bestemt område, hvorfor den retsdogmatiske metode adskiller sig fra det praktiske retslivs metoder.⁹

1.2.2 Retskilder

Ved anvendelsen af den retsdogmatiske metode er det nødvendigt at inddrage og behandle flere forskellige retskilder. Hvad der forstås ved en retskilde, er ikke endeligt defineret, men specialet vil tage udgangspunkt i den traditionelle opfattelse, hvorefter der er fire retskildegrupper

⁷ Lovbekendtgørelse nr. 1451 af 9. november 2022 om aktie- og anpartsselskaber

⁸ Frost, *Tilbudspligt i boligudlejningsejendomme*, ET 2017.6

⁹ Munk-Hansen, *Retsvidenskabsteori*, s. 211 og Evald & Schaumburg-Müller, *Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære*, s. 212

– loven, retspraksis, sædvane og forholdets natur.¹⁰ Nærværende speciale behandler dog kun retskildegrupperne loven og retspraksis, da sædvane og forholdets natur ikke er relevant ved besvarelsen af specialets problemformulering.

Ved behandlingen af loven og retspraksis, vil specialet tage hensyn til det indbyrdes forhold mellem retskilderne. Der kan ikke opstilles et generelt retskildehierarki, men det kan fastlægges, at der foreligger et hierarki internt indenfor retskildegrupperne, hvor f.eks. Grundloven går forud for almindelig lov, ligesom en Højesteretsafgørelse har forrang for en Landsretsafgørelse.¹¹ Det må dog antages, at loven har forrang, selvom der ikke er et fastlagt hierarki mellem retskildegrupperne. Dette begrundes med, at loven betegnes som demokratisk legitimeret efter Grundlovens § 3, hvorefter Kongen (regeringen) og Folketinget i forening er tildelt den lovgivende magt.¹² Denne demokratiske legitimitet har de øvrige retskildegrupper ikke, hvorfor den generelle opfattelse er, at loven har forrang for retspraksis og de øvrige retskilder. Dette synspunkt kan dog ikke strækkes til at være udtryk for, at der er tale om en ufravigelig rangorden mellem loven og de øvrige retskilder, da særlige forhold kan medføre, at et resultat kan støttes på en anden retskilde.¹³

Nedenfor vil de i specialet behandlede retskilder blive beskrevet sammen med de metodiske overvejelser tilknyttet de konkrete retskilder.

1.2.2.1 Loven

Den primære retskilde som behandles i nærværende speciale, er loven. Specialet vil ligeledes behandle lovbekendtgørelser, hvilket er en sammenskrivning af lov og senere ændringslove, hvorfor de behandles på samme måde som lov.¹⁴ Specialet vil ikke behandle bekendtgørelser, også betegnet anordninger, da disse ikke er relevante for besvarelsen af specialets problemformulering. Bekendtgørelser er ikke lov, men administrativt fastsatte bestemmelser, som skaber ret eller pligt for borgeren, hvorfor de skal have hjemmel i lov.¹⁵

Lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje (lejeloven) indeholder i kapitel 24 lejelovens regler om tilbudspligt. Denne lov er således grundlaget for specialet, og særligt lejelovens §§ 196 og 198, vil blive analyseret med henblik på at fastlægge anvendelsesområdet for bestemmelserne. Herudover inddrages ligeledes øvrige love og lovbekendtgørelser, i de tilfælde det findes relevant for behandlingen af lejelovens regler om tilbudspligt. Dette omfatter *lovbekendtgørelse nr. 1451 af 9. november 2022 om aktie- og anpartsselskaber (selskabsloven)*, *lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020 (andelsboligforeningsloven)*, *lov nr. 908 af 18. juni 2020 om ejerlejligheder (ejerlejlighedsloven)*, *lovbekendtgørelse nr. 769 af 7. juni om udstykning og anden registrering i matriklen (udstykningsloven)*, *lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014 om tinglysning (tinglysningsloven)*, *lovbekendtgørelse nr. 1446 af 9. november 2022 om leje*

¹⁰ Munk-Hansen, *Retsvidenskabsteori*, s. 415

¹¹ Munk-Hansen, *Retsvidenskabsteori*, s. 415f.

¹² Evald & Schaumburg-Müller, *Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære*, s. 290

¹³ Evald & Schaumburg-Müller, *Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære*, s. 294f.

¹⁴ Munk-Hansen, *Retsvidenskabsteori*, s. 279

¹⁵ Munk-Hansen, *Retsvidenskabsteori*, s. 281f.

af erhvervslokaler mv. (erhvervslejeloven) og lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold. Desuden behandles en række tidligere gældende love, i det omfang det findes relevant til at beskrive nugældende ret.

Det bemærkes til den nugældende lejelov, at denne er trådt i kraft den 1. juli 2022 og er dermed en relativ ny lov. Dette medfører dog ikke, at der er tale om et helt nyt og ubeskrevet retsområde, idet den nugældende lejelov i det væsentligste er en videreførelse af den tidligere gældende lejelov¹⁶. I forhold til den nugældende lejelovs kapitel om tilbudspligt, fremgår det flere steder i forarbejderne til denne lov, at der er tale om en videreførelse af den tidligere lejelovs bestemmelser uden indholdsmæssige ændringer. Dette fremgår bl.a. af de almindelige bemærkninger pkt. 2.24.2.3 om aktivering af tilbudspligt og af de specielle bemærkninger til § 198.

Der består dog visse ordlydsmæssige forskelle mellem den nugældende lejelov og den tidligere lejelovs bestemmelser om tilbudspligt. Eksempelvis fremgår *spaltning* som en overdragelse der aktiverer tilbudspligten i henhold til nugældende lejelovs § 198, stk. 1, 1. pkt., mens *spaltning* ikke fremgår af ordlyden af den tilsvarende bestemmelse i den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt. Specialet vil således forholde sig kritisk til tidligere retsstilling efter den tidligere lejelovgivning, i de tilfælde bestemmelserne ikke er ordlydsmæssigt fuldstændig overensstemmende med nugældende lejelov. I de tilfælde bestemmelserne er videreført uden ændringer i ordlyden, vil specialet dog som udgangspunkt inddrage retskilder, som beskriver de tidligere gældende bestemmelser.

I specialets 4. Del er der inddraget et udkast til et forslag til en lovændring af lejeloven fra 2022. Dette udkast består af fire hovedelementer, hvoraf ét af hovedelementerne angår en ændring af dele af reglerne om tilbudspligt. Efter at udkastet har været sendt i høring, er hovedelementet om ændring af reglerne om tilbudspligt udgået fra det lovforslag, som senere er fremsat i Folketinget. Udkastet er dermed ikke udtryk for de lege lata, men er derimod udtryk for et politisk ønske om de lege ferenda. Udkastet er inddraget således, at der kan foretages en komparativ analyse, hvor det foreslåede regelgrundlag sammenlignes med gældende ret. Endvidere vil det blive analyseret, hvilken betydning det foreslåede regelgrundlag vil have på udvalgt retspraksis. Denne analyse foretages med henblik på besvarelse af specialets problemformulering vedrørende aktivering af tilbudspligten ud fra et de lege ferenda-perspektiv.

1.2.2.2 Forarbejder

Endvidere er der i specialet anvendt lovforarbejder til lejelovgivningen, herunder særligt forarbejderne til den nugældende lejelov. Forarbejderne er udtryk for lovgivers hensigt med de enkelte bestemmelser i loven, hvorfor forarbejderne anvendes til en formålsfortolkning af de relevante bestemmelser.¹⁷ Der findes flere forskellige grupperinger af forarbejder, da forarbejderne principielt inkluderer alt der har indgået som grundlag for regelskabelsen. Forarbejder

¹⁶ Lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019

¹⁷ Munk-Hansen, *Retsvidenskabsteori*, s. 267

kan således bl.a. være ressortministeriets bemærkninger til lovforslag, betænkninger fra et Folketingsudvalg, høringsvar, betænkninger fra et sagkyndigt udvalg, Folketingets forhandlinger eller beslutninger.¹⁸ Specialet vil imidlertid kun behandle de tre førstnævnte grupperinger af forarbejder.

Specialet anvender særligt *Indenrigs- og Boligministeriets bemærkninger til lovforslag nr. L 47 til lov om leje som fremsat*¹⁹, da dette lovforslag i væsentligt omfang er vedtaget i den nye lejelov. Ved behandlingen af lovforslaget i Folketinget er lovforslaget som fremsat dog blevet ændret i et begrænset omfang, og særligt ved 2. behandling blev lovforslaget ændret vedrørende tilbudspligten. Denne ændring blev foretaget som følge af *indenrigs- og boligudvalgets betænkning af 3. februar 2022 over forslag til lov om leje*²⁰, hvorfor denne betænkning ligeledes behandles i specialet.

Ved specialets inddragelse af udkastet *forslag til lov om ændring af lov af leje af 27. juni 2022*, behandles ligeledes høringssvar udarbejdet af forskellige organisationer i forbindelse med, at udkastet blev sendt i høring.

Specialet benytter særligt forarbejder i de tilfælde, hvor der ikke findes relevant retspraksis til fortolkning af en bestemmelse. I disse tilfælde benyttes i stedet forarbejder som fortolkningsbidrag. Det skal imidlertid understreges, at forarbejder ikke er at anse som lov, hvorfor domstolene ikke er bundet af forarbejderne. Dog udgør forarbejder et væsentligt fortolkningsbidrag hos domstolene, hvorfor det anses som et forsvarligt fortolkningsbidrag.

1.2.2.3 Cirkulære

I specialet er der henvist til cirkulærer. Et cirkulære er en tilkendegivelse fra en myndighed rettet til en anden myndighed, hvorefter denne tilkendegivelse er bindende for sidstnævnte myndighed. Et cirkulære kan være udstedt med hjemmel i lov eller med støtte i et over-/underordningsforhold. Et cirkulære kan ikke anses som en retskilde, da det ikke er bindende for domstolene, men kun den administrative myndighed.²¹

Cirkulære nr. 213 af 4. december 1979 inddrages alligevel i specialet, da dette cirkulære bidrager til fortolkningen og forståelsen af anvendelsesområdet for reglerne om tilbudspligt.

1.2.2.4 Retspraksis

Retspraksis udgør en væsentlig retskilde i nærværende speciale. Retspraksis anses som en retskilde, idet den er udtryk for en lighedsideologi, hvorefter en borger skal kunne forudse sin

¹⁸ Munk-Hansen, *Retsvidenskabsteori*, s. 312

¹⁹ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat

²⁰ Folketingstidende 2021-22, Tillæg B, betænkning over L 47

²¹ Evald & Schaumburg-Müller, *Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære*, s. 297

retsstilling, da borgeren skal have samme behandling som en anden borger under samme betingelser. I henhold til denne lighedsideologi, vil tidligere afsagte afgørelser få betydning for fremtidige afgørelser og dermed retstilstanden.²²

Specialet har inddraget både nyere og ældre retspraksis, samt afgørelser fra både Højesteret og Landsretten. Specialet har imidlertid ikke behandlet afgørelser afsagt af Byretten. Det skal her til bemærkes, at en afgørelses præjudikatsværdi varierer alt efter afgørelsens alder, samt i hvilken instans afgørelsen er truffet. Nyere afgørelser har således generelt større præjudikatsværdi end ældre afgørelser. I de tilfælde hvor en nyere afgørelse er i modstrid med en ældre afgørelse, vil specialet imidlertid analysere afgørelsernes begrundelser kritisk, førend afgørelsernes præjudikatsværdi kan udledes. Ligeledes har en afgørelse afsagt af Højesteret generelt større præjudikatsværdi end en Landsretsafgørelse, idet en højere instans ikke er bundet af en lavere instans afgørelse.²³ Specialet tillægger desuden afgørelser, som andre afgørelser efterfølgende har henvist til og fulgt, en høj præjudikatsværdi. Endeligt inddrages også tidligere instansers begrundelser i de konkrete afgørelser, i det omfang dette findes relevant.

Endvidere er en væsentlig del af de behandlede afgørelser afgjort ved dissens. En afgørelse afsagt med dissens er ikke ensbetydende med, at afgørelsen har en ringere præjudikatsværdi. Dissensen kan dog være udtryk for, at den pågældende sag omhandler en regels yderste udstrækning.²⁴ Dette er der taget hensyn til ved specialets analyse af retspraksis, hvorfor både flertallets og mindretallets begrundelser vil blive behandlet i disse tilfælde.

Den i specialet analyserede retspraksis omhandler fortolkning af reglerne om tilbudspligt i den tidligere gældende lejelov, da der på tidspunktet for specialets udarbejdelse ikke består retspraksis vedrørende spørgsmål om tilbudspligt efter bestemmelserne i den nugældende lejelov. Dette udgør en metodisk problemstilling, idet den analyserede retspraksis som henviser til den tidligere lejelov, benyttes til fastlæggelsen af retstilstanden efter nugældende lejelov. Den analyserede retspraksis er alligevel anvendt til fortolkning af bestemmelserne om tilbudspligt i den nugældende lejelov, da retspraksis efter den tidligere lejelov stadig er anvendelig til dette formål i de tilfælde, hvor bestemmelserne i den tidligere lejelov er videreført i den nugældende lejelov uden ordlyds- og indholdsmæssige ændringer.

1.2.2.5 Retslitteratur

Endeligt har specialet anvendt retslitteratur. Ved benyttelse af retslitteratur er det vigtigt at fremhæve, at dette ikke kan betegnes som en retskilde, da forfatteren ikke har den nødvendige legitimitet til at fastlægge ret.²⁵

Retslitteratur og juridiske artikler er alligevel inddraget i specialet, da disse kan indeholde relevante videnskabelige slutninger, ligesom de kan indeholde relevant retlig argumentation, der

²² Munk-Hansen, *Retsvidenskabsteori*, s. 332

²³ Munk-Hansen, *Retsvidenskabsteori*, s. 341-345

²⁴ Munk-Hansen, *Retsvidenskabsteori*, s. 345

²⁵ Munk-Hansen, *Retsvidenskabsteori*, s. 397

kan benyttes som inspirationskilde til behandling af specialets problemfelt. Retslitteratur er dog kritisk udvalgt, hvorfor der er foretaget en baggrundsundersøgelse af forfatterne og deres kilder, i det omfang retslitteraturen er blevet behandlet i specialet. Ligeledes er det særligt fremhævet, når en forfatter præsenterer en selvstændig meningstilkendegivelse, i modsætning til et videnskabeligt resultat med henvisning til anerkendte kilder.²⁶ Der er ligeledes inkluderet tilfælde, hvor retslitteraturen udtrykker divergerende opfattelser. I disse tilfælde vil hvert synspunkt blive behandlet og sammenholdt med de øvrige retskilder behandlet i specialet.

Endeligt skal det bemærkes, at den i specialet anvendte retslitteratur, beskriver retstilstanden efter bestemmelserne i den tidligere gældende lejelov. Årsagen hertil er, at det på tidspunktet for specialets udarbejdelse ikke har været muligt at finde retslitteratur, som beskriver bestemmelserne om tilbudspligt i den nugældende lejelov. Retslitteraturen til de tidligere bestemmelser må dog anses for stadig at kunne bidrage i de tilfælde, hvor bestemmelserne er videreført i den nugældende lejelov uden ordlyds- og indholdsmæssige ændringer. Omvendt vil retslitteraturen kun blive inddraget i meget begrænset og kritisk omfang, i de tilfælde bestemmelserne er videreført med ordlyds- og indholdsmæssige ændringer.

1.3 Præsentation af tilbudspligten

Til besvarelse af specialets problemformulering findes det hensigtsmæssigt først at redegøre for reglerne om tilbudspligt i et historisk perspektiv, således at baggrunden for og hensigten bag reglerne bliver belyst. Det findes ligeledes relevant at redegøre for reglernes udvikling, hvorfor de væsentligste hidtidige ændringer og mulige fremtidige ændringer ligeledes belyses. Endelig vil de nugældende regler vedrørende tilbudspligt blive præsenteret.

1.3.1 Tilbudspligtens historie

Regler og bestemmelser der har til formål at regulere forholdet mellem udlejer og lejer ses første gang indført i 1916. Ved lov nr. 187 af 9. juni 1916 vedtager Landstinget de første regler om fastsættelse af huslejens størrelse. Dette sker som et middel fra lovgivers side mod at udlejere i specielt København og andre større byer, skal udnytte den knaphed på boliger, som der på dette tidspunkt var, til at sætte huslejen op. Herefter får landets kommuner beføjelse til at nedsætte huslejenævn, som lejere kan benytte til at klage over en forhøjelse af huslejen.²⁷

I 1937 indføres ved lov nr. 54 af 23. marts 1937 den første almindelige lejelov som var gældende for hele landet. Med denne lejelov indskrænkes den hidtil gældende aftalefrihed for udlejer med det formål at værne om lejere, herunder bl.a. indskrænkninger i udlejers hidtil frie opsigelsesret over for lejer. I tiden efter vedtagelse af den første almindelige lejelov indføres der løbende midlertidige bestemmelser. Disse midlertidige bestemmelser ses eksempelvis ved,

²⁶ Munk-Hansen, *Retsvidenskabsteori*, s. 397ff.

²⁷ Københavns Stadsarkiv, *Opgør med lejeboligernes husværtstyrani*

at der ved 2. verdenskrigs udbrud indføres et såkaldt *huslejestop*, idet man forventede bolig-mangel som konsekvens af krigen. Ligeledes indføres et forbud mod sammenlægning af lejligheder, idet man ønskede en bedre udnyttelse af de eksisterende boliger.

Lejelovgivningen bærer i tiden efter 2. verdenskrig præg af at bestå af mange bestemmelser, som er indført grundet ekstraordinære omstændigheder, hvorfor der over flere omgange ses en opdeling af den *almindelige lejelovgivning* og de ekstraordinære bestemmelser. I 1958 sker der en opdeling af loven, således at de midlertidige ekstraordinære bestemmelser samles i et afsnit for sig, og senere i 1967 gennemføres denne opdeling endnu mere konsekvent. Dette sker ved at reglerne bliver opdelt i lov om leje og i lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven)²⁸, som dermed medfører at lejelovgivningen består af et todelt system.²⁹

I 1975 ændres lejeloven ved lov nr. 82 af 19. marts 1975. Med denne ændring indføres reglerne om udlejers tilbudspligt overfor lejerne første gang. Reglen om tilbudspligt indsættes i § 57 b, som findes i lejelovens nye kapitel 11A om beboerrepræsentation. Bestemmelsen fastsætter, at et flertal af lejere i en ejendom, hvor der er valgt en beboerrepræsentation³⁰, kan beslutte at ejendommen skal tilbydes lejerne med henblik på overtagelse på andelsbasis af et flertal af lejerne, inden ejendommen overdrages til anden side. Hvis et flertal af lejerne ønsker dette, skal ejeren af ejendommen i medfør af bestemmelsens stk. 2 og 3, oplyses dette og lade tilbudspligten tinglyse på ejendommen. Tilbudspligten var derefter gældende i fem år med mulighed for forlængelse.

Om lovgivers hensigt og overvejelser bag bestemmelsen om tilbudspligt i § 57 b, er der i forarbejderne til loven anført følgende: *“Der er endvidere foreslået indsat en ny § 57 b om tilbudspligt. Bestemmelserne herom tager sigte på at sikre lejerne mulighed for i tilfælde af salg at overtage ejendommen på andelsbasis.”*³¹ Det kan konstateres, at oplysninger om lovgivers hensigt og overvejelser bag bestemmelsen er meget sparsomme. Det kan dog udledes, at bestemmelsen skal udgøre en beskyttelse af lederen. Desuden kan det formentlig udledes, at der bag ordningen om tilbudspligt består et politisk ønske om at fremme andelslejligheder som boligtype.

Baggrunden for den meget sparsomme information i forarbejderne til bestemmelsen, skyldes ifølge forfatterne til lejelovskommissionens betænkning fra 1997 følgende:

“Forslaget til nævnte ændringslov [lov nr. 82 af 19. marts 1975], som havde baggrund i en boligpolitisk aftale af 11.6.1974, blev efter 1. behandling i Folketinget henvist til boligudvalget, hvor parterne blev enige om yderligere ændringer, herunder tilbudspligt. På grund af valget

²⁸ Lovbekendtgørelse nr. 929 af 3. september 2019 om midlertidig regulering af boligforholdene

²⁹ Kallehauge, m.fl. *Kommentar til lejelovene*, bind 1, s. 12

³⁰ Oprettelse af beboerrepræsentation krævede, at ejendommen indeholdt mere end 12 beboelseslejligheder, hvorfor det ikke var alle ejendomme som var omfattet af tilbudspligten.

³¹ Folketingstidende 1974-75, 2. Samling, tillæg A, spalte 283

nåede udvalget imidlertid ikke at afgive betænkning, og efter valget blev lovforslaget genfremsat med henvisninger til det oprindelige lovforslag samt til de yderligere ændringer, der opnåedes enighed om i boligudvalget.”³²

Årsagen til den sparsomme information er altså at et arbejde i boligudvalget, hvorunder parterne bliver enige om at tilføje bestemmelsen om tilbudspligt, ikke færdiggøres grundet et folketingsvalg, og at der ved lovforslagets genfremsættelse efter valget, blot sker en henvisning til bemærkningerne i det oprindelige lovforslag og de ændringer der er opnået enighed om i boligudvalget.

1.3.2 Ændringer af tilbudspligten

Cirka fire år efter at de første regler om tilbudspligt indføres med 1975-lejelovens § 57 b, bliver lejeloven lavet betydeligt om i 1979. Ved lov nr. 237 af 8. juni 1979 er reglerne om tilbudspligt nu ikke længere at finde i samme kapitel som reglerne om beboerrepræsentation, men findes nu i et særskilt kapitel om tilbudspligt i §§ 100-105.

Reglerne om tilbudspligt bliver gjort uafhængige af kravet om beboerrepræsentation og gjort mere generelle, således at reglerne finder anvendelse på ejendomme der udelukkende anvendes til beboelse, som indeholder mindst seks beboelseslejligheder, og ved andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder – svarende til de anvendelseskrav der er i dag. Kravet om at tilbudspligten skal tinglyses på ejendommen bortfalder ligeledes, da tilbudspligten bliver en generel rettighed efter lejeloven, hvorfor tinglysning ikke påkræves. Dette skyldes at lejers rettigheder allerede på dette tidspunkt, er gyldige mod enhver uden tinglysning efter reglerne i lejeloven.³³

I henhold til 1975-loven har lejerne en frist på to uger fra udlejers tilbud om overtagelse af ejendommen på andelsbasis, til at acceptere overtagelsen. Denne acceptfrist ændres med 1979-lejeloven til seks uger. Denne ændring skal formentlig ses i lyset af den kritik der gives af 1975-lovens korte acceptfrist. I artiklen UfR 1975B.205³⁴ anfører Christian Arnskov om to ugers fristen, at det i de allerfleste tilfælde vil være umuligt at bringe lejernes overtagelse i orden inden for denne frist, idet de processer som lejerne skal igennem, såsom at mødes, overveje tilbuddet, stifte en andelsforening og skaffe finansiering, kræver en længere frist end to uger.³⁵ Om forlængelsen er det i forarbejderne anført, at en yderligere fristforlængelse er hensigtsmæssig, idet seks uger anses for en meget kort periode for lejerne til at afgøre, hvorvidt de ønsker at erhverve ejendommen. Dog medfører hensynet til køberen, at det næppe er muligt at give en længere frist.³⁶ Sidenhen er acceptfristen ved lov nr. 378 af 6. juni 1991 blevet ændret til ti uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned. I forarbejderne er det

³² Betænkning nr. 1331, s. 308

³³ Kallehauge, m.fl. *Kommentar til lejelovene, bind 1*, s. 385

³⁴ Arnskov, *1975-lejelovene*, UfR 1975B.205

³⁵ Arnskov, *1975-lejelovene*, UfR 1975B.205

³⁶ Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2473-2474

anført, at baggrunden for forlængelsen er, at en frist på seks uger i nogle tilfælde synes at lægge et unødvendigt stort tidspres på lejerne.³⁷

I tiden efter 1979-lejeloven sker en løbende udvidelse af mængden af de overdragelser som aktiverer tilbudspligten. Ved lov nr. 170 af d. 28. april 1982 indsættes fusion af selskaber som ejer tilbudspligtige ejendomme, som en overdragelse der aktiverer tilbudspligten. Ved lov nr. 300 af d. 4. juni 1986 vedtages det, at overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer tilbudspligtige ejendomme, ligeledes er omfattet af reglerne om tilbudspligt, når erhververen opnår den afgørende indflydelse (majoritet) i selskabet. Om ændringen i 1986 anføres det i forarbejderne, at reglerne om tilbudspligt vil være illusoriske ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, såfremt en sådan overdragelse ikke er tilbudspligtig, idet der reelt finder et ejerskifte sted, når overdragelsen medfører, at erhververen opnår majoritet i selskabet.³⁸

Efter mange års løbende justeringer og tilføjelser i lejelovgivningen, som består af et todelt system med hhv. lejeloven og boligreguleringsloven, ønskes denne ordning forenklet og moderniseret. Ved lov nr. 341 af 22. marts 2022 og lov nr. 342 af 22. marts 2022 sammenskrives lejeloven og boligreguleringsloven, og foruden den nye lejelov vedtages en ny lov med titlen lov om boligforhold³⁹. Med denne ordning indeholder lejeloven nu udelukkende regler som vedrører det direkte lejeforhold, således at lejere og udlejere som udgangspunkt kan nøjes med at orientere sig i denne lov. Samtidig indføres lov om boligforhold som indeholder bestemmelser af offentligretlig karakter.⁴⁰ Selvom ønsket med den nye lejelov som udgangspunkt blot var en sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, medfører loven alligevel nogle indholdsmæssige ændringer - herunder reglerne om tilbudspligt. Med loven fastslås det, at også overdragelse af en ejendom ved spaltning af et selskab medfører at tilbudspligten aktiveres.

1.3.3 Ønske om skærpede regler om tilbudspligt

Af en politisk aftale af den 30. januar 2020 mellem en række partier fremgår det, at parterne er blevet enige om, at lejelovens regler om tilbudspligt skal ændres, således at det ikke er muligt at omgå reglerne ved at placere ejendomme i et selskab.⁴¹ Med henblik på at gennemføre denne aftale udarbejdes et udkast til et lovforslag. Udkastet indeholder fire hovedelementer, hvoraf ét af hovedelementerne er ændringen af reglerne om tilbudspligt. Dette udkast til lovforslag sendes i høring og indeholder et forslag til en ændring af lejelovens nugældende § 198, stk. 1, som regulerer hvilke overdragelser der aktiverer tilbudspligten. Det bliver foreslået, at tilbudspligten skal indtræde ved et kontrolskifte vedrørende ejendommen, svarende til de regler om kontrolskifte, som finder anvendelse ved huslejeafsættelse af gennemgribende forbedrede lejemål i henhold til lejelovens § 19, stk. 4.⁴²

³⁷ Folketingstidende 1990-91, 2. Samling, tillæg A, spalte 6422

³⁸ Folketingstidende 1985-86, tillæg A, spalte 4676

³⁹ Lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold

⁴⁰ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 40-41

⁴¹ Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger, s. 8

⁴² Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger, s. 12

Om overvejelserne bag denne ændring anføres det i bemærkningerne til udkastet til lovforslaget som bliver sendt i høring, at det i praksis er konstateret, at det i flere tilfælde er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt ved forskellige typer af overdragelser. Det daværende Indenrigs- og Boligministerium vurderer, at disse muligheder for omgåelse af reglerne om tilbudspligt udhuler ordningen, hvorfor det foreslås at ændre reglerne om, hvornår tilbudspligten aktiveres, således at der fokuseres på overdragelsen snarere end erhvervelsen.⁴³

Efter at lovforslaget sendes i høring, indkommer høringssvar fra forskellige parter – herunder EjendomDanmark. I høringssvaret udtaler EjendomDanmark kraftig kritik af den foreslåede ændring af reglerne om tilbudspligt. EjendomDanmark anfører, at det er deres opfattelse, at Indenrigs- og Boligministeriet med dette forslag ikke viser den fornødne respekt og tilbageholdenhed over for indgreb i den private ejendomsret. Det anføres i forlængelse heraf, at EjendomDanmark helt generelt og på det kraftigste skal opfordre til at lovforslaget om ændring af reglerne om tilbudspligt fuldkommen udgår af lovforslaget, da den foreslåede udvidelse af reglerne om tilbudspligt er stærkt betænkelig og problematisk. EjendomDanmark opfordrer ligeledes til at lovforslaget, som EjendomDanmark beskriver som et samlelovforslag med karakter af en ekspeditionssag, skilles ad i flere dele således at en eventuel fremtidig ændring af reglerne om tilbudspligt fremsættes separat.⁴⁴

Efter høringsfristens udløb har daværende Indenrigs- og Boligministerium udarbejdet et høringsnotat⁴⁵, som indeholder bemærkninger til de indkommende høringssvar. Heri bemærker Indenrigs- og Boligministeriet, at det er mest hensigtsmæssigt at opdele lovforslaget, således at ændringen af reglerne om tilbudspligt udskilles til et separat lovforslag ud i fremtiden, og at ministeriet i denne forbindelse vil undersøge ændringen af reglerne om tilbudspligt nærmere.⁴⁶ Hvad denne nærmere undersøgelse af ændringen af reglerne om tilbudspligt indebærer er uvis, men det kan konstateres, at der fra politisk side på nuværende tidspunkt er et ønske om at ændre reglerne om tilbudspligt, og at denne ændring skal medføre en udvidelse af anvendelsesområdet for tilbudspligten.

Efter den ovenfor beskrevet historiske gennemgang af reglerne om tilbudspligt, gennemgangen af de væsentligste ændringer af reglerne og gennemgangen af ønsket om en skærpelse af reglerne, vil de centrale nugældende regler om tilbudspligt blive oplistet nedenfor, herunder de særligt relevante bestemmelser for specialet. Oplistingen af de centrale regler om tilbudspligt, har til formål at skabe et overblik over tilbudspligten generelt, hvorfor der ikke er tale om en udtømmende oplisting af reglerne om tilbudspligt.

1.3.4 Oversigt over nugældende centrale regler om tilbudspligt

Lejelovens regler om tilbudspligten findes pr. 1. juli 2022 i lejelovens kapitel 24.

⁴³ Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger, s. 12

⁴⁴ Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger, s. 25-26

⁴⁵ Høringsnotat, doknr.: 541645

⁴⁶ Høringsnotat, doknr.: 541645, s. 2

I henhold til lejelovens § 196, stk. 1, skal udlejerens, i ejendomme der helt eller delvist anvendes til beboelse, tilbyde lejerne i ejendommen at overtage denne på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side. Reglerne finder som udgangspunkt anvendelse på ejendomme der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst seks beboelseslejligheder, jf. § 196, stk. 2, 1. pkt. Reglerne finder endvidere anvendelse på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder, jf. § 196, stk. 2, 2. pkt.

I henhold til lejelovens § 197 fremgår det, at tilbudspligten respekterer forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før den 3. maj 1979, men at reglerne om tilbudspligt i øvrigt går forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet. Dermed følger reglerne om tilbudspligt som udgangspunkt lejelovens § 17, stk. 1, hvorefter lejers rettigheder er gyldige mod enhver uden tinglysning.

Tilbudspligten aktiveres i henhold til § 198, stk. 1, 1. pkt., ved hel eller delvis overdragelse af ejendommen. Hel eller delvis overdragelse af ejendommen kan ske ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Overdragelse af ejendommen kan tillige ske ved overdragelse af aktier og anparter i det aktie- og anpartsselskab, som ejer ejendommen, når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet, jf. § 198, stk. 1, 2. pkt.

Følgende overdragelser vil dog ikke aktivere tilbudspligten, jf. § 198, stk. 2:

- 1) Når erhververen er staten eller en kommune.
- 2) Når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i dennes sidelinje så nær som søskende eller disses børn.
- 3) Når erhververen er en hidtidig medejer.
- 4) Når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.
- 5) Når ejendommen inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Ejeren af ejendommen opfylder tilbudspligten ved, at vedkommende fremsætter tilbud om, at en af lejerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, konstante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Tilbuddet skal fremsættes over for samtlige lejere af beboelseslejlighederne i ejendommen, jf. § 199, stk. 1, 1. pkt. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening, mens acceptfristen skal være mindst 10 uger, hvor der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned, jf. § 199, stk. 1, 2. og 3. pkt.

Ved overdragelser af aktier og anparter, hvor tilbudspligten efter § 198, stk. 1, 2. pkt., gælder, skal der desuden optages syn og skøn, jf. § 199, stk. 3, 1. pkt. Der er dog ikke krav om udmeldelse af syn og skøn, såfremt overdragelsen af aktier og anparter angår et selskab, som ikke ejer andre aktiver end den tilbudspligtige ejendom, jf. § 199, stk. 3, 2. pkt.

Såfremt tilbuddet ikke bliver accepteret af lejerne, kan ejendommen overdrages til anden side ved salg på de tilbudte vilkår eller ved gave, mageskifte eller arveudlæg, hvis skødet anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne, jf. § 199, stk. 6.

Endelig er lejelovens regler om tilbudspligt præceptive, hvorfor de ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerens, jf. § 201.

2. DEL – TILBUDSPLIGTIGE EJENDOMME

Specialet vil i de følgende afsnit behandle anvendelsesområdet for tilbudspligten. Formålet med denne del af specialet er at fastlægge, hvilke ejendomme der er underlagt reglerne om tilbudspligt, idet dette er en forudsætning for, at en overdragelse aktiverer tilbudspligten. Indledningsvist vil lejelovens anvendelsesområde kort blive omtalt, hvorefter anvendelsesområdet for reglerne om tilbudspligt vil blive nærmere behandlet.

2.1 Lejelovens anvendelsesområde

Reglerne om tilbudspligt i lejelovens kapitel 24 har, som det vil blive beskrevet nedenfor, sit eget anvendelsesområde. Det skal dog herom bemærkes, at førend reglerne om tilbudspligt finder anvendelse, er det en forudsætning at lejeloven som helhed finder anvendelse. Lejelovens anvendelsesområde vil derfor kort blive gennemgået nedenfor. Dog vil gennemgangen ikke berøre hele lejelovens anvendelsesområde, men kun de dele der anses som relevante for specialet.

Efter lejelovens § 1, stk. 1, gælder loven for leje – herunder fremleje – af hus eller rum, uanset om lejeren er en fysisk eller juridisk person. Der skal dermed være tale om en leje-situation, hvilket er defineret ved en brugsret som modsvares af et vederlag. *Brugsretten* skal være af en sådan karakter, at den svarer til en ejers sædvanlige råden i faktisk henseende. Vederlaget som skal modsvare brugsretten skal relatere sig til brugen, men skal ikke nødvendigvis betales med penge idet lejelovens § 1, stk. 2, fastsætter, at loven gælder selvom lejen betales med andet end penge.⁴⁷

Ud over at der skal være tale om en leje-situation, er det en betingelse, at denne leje-situation angår leje af hus eller husrum. Om denne betingelse gælder, at *huset eller rummet* er beliggende i en fast ejendom. Af den årsag er leje af husbåd eller lokaler i en båd og leje af ubebyggede grunde ikke omfattet af lejeloven. Der gælder desuden visse minimumskrav i forhold til hus eller rum, hvorfor leje af skure, carporte eller lignende kan falde uden for lejeloven.⁴⁸

Lejeloven gælder ikke for lejeforhold, som er omfattet af erhvervslejeloven⁴⁹, jf. lejelovens § 2, stk. 5. Som konsekvens heraf, finder lejeloven kun anvendelse for leje af lokaler, der helt eller delvist skal anvendes til beboelse, idet erhvervslejeloven kun finder anvendelse for leje af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, jf. erhvervslejelovens § 1, stk. 1. Ved vurderingen heraf er det den aftalte anvendelse af lejemålet som er afgørende, og dermed ikke den faktiske anvendelse.⁵⁰

⁴⁷ Edlund & Grubbe., *Boliglejeret*, s. 23

⁴⁸ Edlund & Grubbe, *Boliglejeret*, s. 34

⁴⁹ Lovbekendtgørelse nr. 1446 af 9. november 2022 om leje af erhvervslokaler mv.

⁵⁰ Edlund & Grubbe, *Boliglejeret*, s. 38

Som nævnt ovenfor indeholder denne korte gennemgang af lejelovens anvendelsesområde ikke alle aspekter herom, men de væsentligste punkter er medtaget for at skabe forståelse for, i hvilken kontekst reglerne om tilbudspligt finder anvendelse. Er anvendelsesområdet for lejeloven opfyldt, følger det af lejelovens § 196, stk. 1, at en udlejer af ejendomme som anvendes helt eller delvist til beboelse, under visse betingelser skal tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, inden ejendommen kan overdrages til anden side. Denne bestemmelse fastsætter essensen af reglerne om tilbudspligt, men hvilke ejendomme der konkret er omfattet af reglerne, vil blive behandlet nedenfor.

2.2 Ejendomme omfattet af tilbudspligten

Det følger af lejelovens § 196, hvilke ejendomme der er omfattet af reglerne om tilbudspligt. I henhold til bestemmelsens stk. 2., finder lejelovens regler om tilbudspligt anvendelse for to typer ejendomme:

- 1) Ejendomme der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst seks beboelseslejligheder.
- 2) Andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.

Reglerne om tilbudspligt sonderer ikke mellem regulerede⁵¹ og uregulerede kommuner⁵², hvorfor reglerne finder anvendelse, uanset i hvilken kommune ejendommen er beliggende.⁵³

Tilbudspligten finder således anvendelse på rene beboelsesejendomme og blandede ejendomme. Disse vil blive behandlet nærmere hver for sig i specialets afsnit 2.4 og 2.5. Før end disse behandles, er det imidlertid nødvendigt at fastlægge, hvilket ejendomsbegreb som finder anvendelse ved tilbudspligten.

2.3 Tilbudspligtens ejendomsbegreb

I henhold til lejelovens § 8, forstås en ejendom i lejeloven som:

- 1) Et matrikelnummer.
- 2) Flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet.
- 3) En ejerlejlighed.
- 4) En bygning på lejet grund, som har eget ejendomsblad i tingbogen.

⁵¹ Ved regulerede kommuner forstås kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejeregulering i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 3. september 2019 med senere ændringer fandt anvendelse. Ved regulerede kommuner forstås endvidere kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at kommunen skal være reguleret, jf. lejelovens § 4, stk. 1.

⁵² Ved uregulerede kommuner forstås kommuner, som ikke er regulerede og dermed omfattet af lejelovens § 4, stk. 1, jf. Lejelovens § 4, stk. 1 modsætningsvist.

⁵³ Husen, m.fl., *Boliglejemål*, s. 1095

Ejendomsbegrebet i henhold til lejeloven svarer således til det almindelige tingsretlige ejendomsbegreb, som det er fastlagt i udstykningsloven⁵⁴, ejerlejlighedsloven⁵⁵ og tinglysningsloven⁵⁶.⁵⁷ Et matrikelnummer med de derpå opførte bygninger udgør således én selvstændig fast ejendom, da den matrikulære afgrænsning er afgørende.⁵⁸

Det er imidlertid nærliggende at undersøge, hvorvidt lejelovens udvidede ejendomsbegreb i lejelovens § 9, finder anvendelse ved reglerne om tilbudspligt.

I henhold til lejelovens § 9, anses flere ejendomme som én ejendom, hvis

- 1) ejendommene der ejes af samme ejer, er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, jf. § 9, 1. pkt.,
- 2) ejendommene er samvurderet eller samnoteret i tingbogen, jf. § 9, 2. pkt., eller,
- 3) flere ejerlejligheder henhører under samme ejerforening og ejes af samme udlejer, jf. § 9, 3. pkt.

I afgørelsen UfR 1992.357 Ø gjorde lejerne i ejendomskomplekset *Holckenhushus* gældende, at *Holckenhushus* skulle tilbydes ejendommens beboelseslejere til overtagelse på andelsbasis i overensstemmelse med reglerne i lejelovens kapitel XVI (nugældende kapitel 24). Ejendomskomplekset *Holckenhushus* var en sammenhængende bebyggelse der bestod af fem opgange, som var opført på fem individuelle matrikelnumre.

Hele ejendomskomplekset havde indtil 1988 haft samme ejer, ligesom det i samme tidsrum blev administreret som en helhed, bl.a. med fælles driftsbudget. Derudover var der fælles faciliteter som vaskekælder, cykelrum og gårdsplads.

To af ejendomskompleksets matrikelnumre blev den 10. maj 1988 overdraget til et nyt selskab. Som følge af overdragelsen gjorde lejerne gældende, at ejendomskomplekset skulle anses som én ejendom i henhold til boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2 (nugældende lejelovs § 9, 1. og 2. pkt.), hvorfor *Holckenhushus* som helhed skulle tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis. Synspunktet var begrundet ud fra tidligere retspraksis, hvorefter en samlet bebyggelse med fælles drift, beliggende på flere matrikelnumre, blev anset for én ejendom, jf. U.1979.27 H⁵⁹ og U.1983.23 H⁶⁰.

Boligretten udtalte, at ved den generelle revision af lejelovgivningen i 1979, var man opmærksom på, at der kunne opstå fortolkningsproblemer i relation til lejelovens ejendomsbegreb.

⁵⁴ Lovbekendtgørelse nr. 769 af 7. juni om udstykning og anden registrering i matriklen

⁵⁵ Lov nr. 908 af 18. juni 2020 om ejerlejligheder

⁵⁶ Lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014 om tinglysning

⁵⁷ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 45

⁵⁸ Husen, m.fl., *Boliglejemål*, s. 1095

⁵⁹ En driftsenhed udgjort af 3 matr.nr. anset for én ejendom i relation til ejerlejlighedslovens regler om tilbudspligt i forbindelse med udstykningen af ejerlejligheder i pågældende ejendom.

⁶⁰ En beboelsesbygning udgjort af 2 matr.nr. anset for én ejendom i relation til dagældende ejerlejlighedslovs § 11 om tilbudspligt i forbindelse med udstykningen af ejerlejligheder i pågældende ejendom.

Dette førte til indførelsen af særregler vedrørende ejendomsbegrebet i særlige situationer, herunder det udvidede ejendomsbegreb i boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2 (nugældende lejelovs § 9, 1. og 2. pkt.).

Boligretten udtalte således vedrørende anvendelsesområdet for boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2.:

“Lovgiver må herved antages i relation til lejelovgivningens regler at have gjort udtømmende op med, hvornår driftsfællesskabsbetragtninger isoleret set kan begrunde en fravigelse af det sædvanlige ejendomsbegreb.”

I henhold til afgørelsens begrundelse skal begrebet *ejendom* i lejelovens § 196, stk. 1. (dagældende § 100, stk. 1), forstås i overensstemmelse med tinglysnings- og udstykningslovens ejendomsbegreb, hvilket i afgørelsen konkret var det matrikulære begreb. Retten fandt ikke, at der udover de anførte driftsfællesskabsbetragtninger, var særlige omstændigheder der kunne føre til fravigelse af udgangspunktet. Derfor fandt retten, at ejendomskomplekset *Holckenhushus* bestod af fem selvstændige ejendomme, som hver især indeholdte færre end 13 beboelseslejligheder, hvorfor overdragelsen ikke var omfattet af reglerne om tilbudspligt. Landsretten stadfæstede efterfølgende afgørelsen på baggrund af samme anbringende som anført i Boligretten.

Den i afgørelsen nævnte revision af lejelovgivningen i 1979, skete på baggrund af betænkningen af lejelovsudvalget i 1977.⁶¹ Betænkningen ville bl.a. afskære tvivl og usikkerhed om, hvornår lejelovgivningens udvidede ejendomsbegreb skulle finde anvendelse i stedet for det almindelige ejendomsbegreb, hvorfor lejelovsudvalget gennemgik dagældende lejeloves bestemmelser.⁶² Af betænkningen fremgår det ikke, at lejerettens udvidede ejendomsbegreb skulle finde anvendelse ved reglerne om tilbudspligt, hvorfor det modsætningsvist kan udledes, at det almindelige ejendomsbegreb finder anvendelse ved reglerne om tilbudspligt.⁶³ Dette understøttes ligeledes af cirkulære nr. 213 af 4. december 1979 om lejeloven, pkt. 49 stk. 4 og 5, som blev udstedt i forbindelse med revisionen af lejelovgivningen i 1979:

“Ved en ejendom forstås også her samme begreb som fast ejendom i tinglysningslovens og udstykningslovens forstand. Herefter forstås ved en fast ejendom først og fremmest i overensstemmelse med udstykningslovens § 1 jorder, som i matriklen er anført under eet matr.nr. (i Sønderjylland art. nr.) eller er anført med flere matr. nr.e, der ikke må adskilles uden matrikelmyndighedernes samtykke.

*Det er således den matrikulære afgrænsning, der er afgørende for, om en ejendom rummer så mange lejligheder, at lejerne kan kræve at overtage ejendommen på andelsbasis.”*⁶⁴

⁶¹ Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2477ff.

⁶² Jespersen, m.fl., *Hyldestskrift til Jøren Nørgaard*, s. 732

⁶³ Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2480f.

⁶⁴ Cirkulære nr. 213 af 4. december 1979 om lejeloven, pkt. 49 stk. 4 og 5

På baggrund af ovenstående er der ikke tvivl om, at det efter de nugældende regler er det almindelige ejendomsbegreb, der finder anvendelse ved tilbudspligten, jf. lejelovens § 196, stk. 1. Lejelovens udvidede ejendomsbegreb finder således ikke anvendelse, hvilket yderligere er præciseret ved 2022-lejeloven, da det nu fremgår direkte af § 9, 4. pkt., i hvilke tilfælde det udvidede ejendomsbegreb finder anvendelse. Reglerne om tilbudspligt er ikke oplistet her, hvorfor de må være omfattet af lejelovens almindelige ejendomsbegreb, jf. lejelovens § 8.

Indenfor reglerne om tilbudspligt findes alligevel en undtagelse, hvorefter det almindelige ejendomsbegreb fraviges. I henhold til lejelovens § 8, nr. 3, udgør en ejerlejlighed en selvstændig ejendom, men ejendomme opdelt i ejerlejligheder behandles ikke nødvendigvis som en selvstændig ejendom, jf. lejelovens § 196, stk. 3, 2. pkt.⁶⁵ Denne problemstilling vil blive nærmere behandlet nedenfor i specialets afsnit 2.6.

2.4 Rene beboelsesejendomme

Som ovenfor anført finder reglerne om tilbudspligt først og fremmest anvendelse på rene beboelsesejendomme, da det følger af lejelovens § 196, stk. 2, 1. pkt., at reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst seks beboelseslejligheder. Det vil derfor blive gennemgået nedenfor, hvilke ejendomme der er omfattet af denne bestemmelse.

2.4.1 Beboelseslejligheder

Lejeloven indeholder ingen definition af begrebet beboelseslejlighed, men på baggrund af retspraksis kan det lægges til grund, at beboelseslokaliteter med selvstændigt køkken, normalt med indlagt vand og afløb, lejeretligt skal anses som en beboelseslejlighed.⁶⁶ Dette følger eksempelvis af UfR 2013.3318 H⁶⁷, hvor en lejlighed som oprindeligt udgjorde én enhed, efter en ombygning og opdeling blev udlejet i to enheder, der begge var indrettet med selvstændigt køkken, vand og afløb. Højesteret fandt herefter, at dette var at anse som to beboelseslejligheder, ”således som dette begreb almindeligvis forstås i lejeretlig sammenhæng”. Det er derimod ikke et kriterie, at der skal være etableret bade- og toiletfaciliteter i beboelseslokaliteterne⁶⁸, og det samme gælder formentlig for så vidt angår selvstændig indgang til lokaliteterne.⁶⁹

Definitionen af en beboelseslejlighed retter sig mod en fysisk afgrænset enhed, men såfremt lejer har en eksklusiv brugsret til beboelsesrum og køkkenfaciliteter, kan et lejemål vedrørende en del af en fysisk afgrænset enhed ligeledes være omfattet af begrebet beboelseslejlighed. Omvendt forholder det sig således, at et lejemål vedrørende en del af en fysisk afgrænset enhed

⁶⁵ Edlund & Mehl, *Ejendomme. 1 Formueret mv.*, s. 168

⁶⁶ Edlund & Grubbe, *Boliglejeret*, s. 36

⁶⁷ Afgørelsen omhandler, hvorvidt en ejendom skulle karakteriseres som et småhus.

⁶⁸ Jespersen, *Lejeret 1*, s. 32

⁶⁹ Edlund & Grubbe, *Boliglejeret*, s. 36

ikke vil være omfattet af begrebet beboelseslejlighed, såfremt lejeretten alene består af et værelse med brugsret til køkkenfaciliteter fælles med andre, idet der i så fald vil foreligge et lejemål vedrørende et enkeltværelse⁷⁰ eller et klubværelse.⁷¹

Det forekommer ofte, at der i tilknytning til beboelseslejligheder er loftsrum eller kælderrum, der kan anvendes til opbevaring mv. Såfremt sådanne rum er tilknyttet beboelseslejligheden som et sædvanligt accessorie til beboelsen, vil dette ikke ændre på, at lejemålet skal karakteriseres som en beboelseslejlighed. Sådanne forhold vil i øvrigt heller ikke ændre på, at der foreligger en beboelseslejlighed, der *udelukkende anvendes til beboelse*.⁷² Se nærmere herom nedenfor under afsnit 2.4.3.

2.4.2 Mindst seks beboelseslejligheder

Det er en betingelse for anvendelse af reglerne om tilbudspligt efter lejelovens § 196, stk. 2, 1. pkt., at ejendommen indeholder mindst seks beboelseslejligheder. Hvorvidt dette er tilfældet, kan konstateres ved foretagelse af en simpel optælling. Det afgørende er ikke antallet af lejere i ejendommen, men antallet af beboelseslejligheder, jf. også cirkulære 213/1979 om lejeloven, pkt. 49. I optællingen indgår både ledige beboelseslejligheder samt beboelseslejligheder, hvor den dertil knyttede lejeaftale er ophævet eller opsagt. Det samme gælder for så vidt en beboelseslejlighed, som udlejer selv bebor.⁷³

2.4.3 Udelukkende anvendes til beboelse

Endvidere er det en betingelse for anvendelse af reglerne om tilbudspligt efter lejelovens § 196, stk. 2, 1. pkt., at ejendommen udelukkende anvendes til beboelse, dvs. at der foreligger en ren beboelsesejendom. Denne betingelse indebærer, at ejendomme hvori der er lejemål, som anvendes til såvel beboelse som andet formål end beboelse, ikke er omfattet af bestemmelsen. Når ejendommen indeholder sådanne blandede lejemål, skal det derimod afgøres efter lejelovens § 196, stk. 2, 2. pkt., hvorvidt reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på ejendommen.⁷⁴ Se nærmere herom nedenfor i afsnit 2.5.

Hvorvidt en beboelseslejlighed skal indgå i optællingen, afhænger ikke af lejekontraktens karakter af enten beboelseslejemål eller erhvervslejemål, det afgørende er derimod de faktisk forhold, jf. ordlyden *anvendes*. Dog kan lejer ikke ensidigt ændre lejemålets karakter, ved at benytte det lejede i strid med lejekontrakten eller lejelovgivningen.⁷⁵

Såfremt et lejemål i henhold til lejekontrakten kan anvendes til såvel beboelse som erhvervsformål, men lejemålet udelukkende anvendes til beboelse, skal lejemålet medregnes i antallet

⁷⁰ Forskellen på et enkeltværelse og et klubværelse er, at et enkeltværelse er et lejet værelse, som er en del af udlejers egen bolig. Et klubværelse er derimod et lejet værelse, som ikke er en del af udlejers egen bolig.

⁷¹ Edlund & Grubbe, *Boliglejeret*, s. 36

⁷² Jespersen, *Lejeret 1*, s. 32

⁷³ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 974

⁷⁴ Husen, m.fl., *Boliglejemål*, s. 1097

⁷⁵ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 974

af beboelseslejligheder, jf. afgørelsen T:BB 2008.595 V som er nærmere behandlet nedenfor i afsnit 2.5.1. Dette kan eksempelvis forekomme, hvis lejers hidtidige virksomhed er ophørt, men lejer fortsat benytter det lejede til beboelse.⁷⁶

Særligt gælder det for lejemål, beliggende i regulerede kommuner eller uregulerede kommuner der har vedtaget, at bestemmelsen i lov om boligforhold § 4, stk. 2, skal gælde, at det kræver kommunalbestyrelsens samtykke til at anvende en hidtidigt udlejet beboelseslejlighed til udlejning af enkeltværelser, jf. samme bestemmelse. Såfremt en beboelseslejlighed i dette tilfælde bliver anvendt til værelsesudlejning uden den påkrævede tilladelse, ændrer dette ikke på, at lejemålet skal klassificeres som en beboelseslejlighed. I modsat fald vil en udlejer ensidigt kunne ændre lejemålets karakter af beboelseslejlighed for derved at omgå tilbudspligten.⁷⁷

Det forhold at lejer anvender lejemålet til erhvervsformål i strid med lejekontrakten, vil heller ikke ændre på lejemålets karakter af beboelseslejlighed. Dog vil ejendommen ikke længere udelukkende anvendes til beboelse, såfremt udlejer indrømmer lejer en ret til at anvende lejemålet til erhvervsformål.⁷⁸

Foreligger der derimod en anvendelse af lejemålet i strid med anden lovgivning, har Højesteret i afgørelsen UfR 2013.3318 H udtalt, at det er de faktiske forhold der er afgørende for, hvorvidt lejemålet skal karakteriseres som et beboelseslejemål. Hvis eksempelvis den 6. beboelseslejlighed i ejendommen er i strid med byggelovgivningen, vil dette ikke ændre på, at ejendommen er tilbudspligtig.⁷⁹ Dette fremgår ligeledes af de specielle bemærkninger til lejelovens § 196, stk. 2.⁸⁰

Det forhold at en beboelseslejlighed er udlejet til en juridisk person til videreudlejning til beboelse, var tidligere at anse som et erhvervslejemål omfattet af erhvervslejelovens regler. Dog er der siden hen ved lov nr. 632 af 11. juni 2010 foretaget en ændring af lejelovens § 1, som medfører, at udlejning til juridiske personer nu er omfattet af lejeloven – og ikke erhvervslejeloven som var tilfældet før ændringen. Ændringen gælder for lejeaftaler indgået efter den 31. juni 2010. Dette medfører, at sådanne lejeaftaler nu er omfattet af lejelovens regler. Uanset om lejeforholdet er underlagt erhvervslejelovens eller lejelovens regler, vil der i sådanne situationer foreligge en beboelseslejlighed, som skal medregnes i henhold til lejelovens § 196, stk. 2, 1. pkt. I modsat fald vil en udlejer igennem udlejningen have adgang til at kunne påvirke, hvorvidt en ejendom er tilbudspligtig.⁸¹

Som ovenfor anført er enkelt- og klubværelser ikke at anse som en beboelseslejlighed, hvorfor enkelt- og klubværelser heller ikke skal medregnes i optællingen heraf. Omvendt vil tilstedeværelsen af enkelt- eller klubværelser i sig selv ikke medføre, at en ejendom skal anses som en

⁷⁶ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 974

⁷⁷ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 974

⁷⁸ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 974-975

⁷⁹ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 975

⁸⁰ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 346

⁸¹ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 975

blandet ejendom. Hvis en ejendom eksempelvis består af seks beboelseslejligheder og fire enkelt- eller klubværelser, vil ejendommen fortsat være at anse som en ren beboelsesejendom i henhold til lejelovens § 196, stk. 2, 1. pkt.⁸²

Der kan foretages fysiske ændringer af en ejendom, hvilket kan have indflydelse på, hvorvidt reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på ejendommen. Dette kan eksempelvis være ændringer i form af sammenlægning af lejligheder, tilbygninger, nedrivning mv. Dog er det afgørende herfor ejendommens beskaffenhed på det tidspunkt, hvor den tilbudspligtsudløsende disposition foretages.⁸³

2.5 Blandede ejendomme

Som ovenfor anført finder reglerne om tilbudspligt ligeledes anvendelse på blandede ejendomme, da det følger af lejelovens § 196, stk. 2, 2. pkt., at reglerne om tilbudspligt endvidere finder anvendelse på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder. Det vil derfor blive gennemgået nedenfor, hvilke ejendomme der er omfattet af denne bestemmelse.

2.5.1 Andre ejendomme

Lejelovens § 196, stk. 2, 2. pkt., finder anvendelse på ejendomme, der anvendes til såvel beboelse som andet formål end beboelse, dvs. når der foreligger en blandet ejendom. Det er således en betingelse, at ejendommen udover at blive anvendt til beboelse, ligeledes anvendes til andet end beboelse. Det afgørende herfor er de faktiske forhold, jf. ordlyden *anvendes*. Endvidere er det forholdene på tidspunktet, hvor den tilbudspligtsudløsende disposition foretages som er afgørende, jf. afgørelsen T:BB 2008.595 V, som er behandlet nedenfor. Ligeledes er det en forudsætning, at anvendelsen af det lejede er lovlig.⁸⁴

Udlejes der lokaler eller garager til hobby- eller lagerformål på en selvstændig lejekontrakt, vil dette være en omstændighed som medfører, at der foreligger en blandet ejendom. Det samme gælder for så vidt udlejning af en garage til en lejer, hvad enten der er indgået en selvstændig lejekontrakt vedrørende leje af garage, eller om beboelseslejemålet må anses som et blandet lejemål. Som ovenfor anført anses kælder- og loftsrums til opbevaring almindeligvis som sædvanlige accessorier til et beboelseslejemål, men såfremt sådanne rum udlejes på en selvstændig kontrakt til en beboelseslejer, kan dette efter omstændighederne være at anse som omgåelse af reglerne om tilbudspligt.⁸⁵ I afgørelsen GD 2004.07 Ø var en ejendom bestående af 12 beboelseslejligheder og en række kælderrum, som var udlejet på selvstændige kontrakter, imidlertid ikke tilbudspligtig, da ejendommen således ikke indeholdte 13 beboelseslejligheder.

⁸² Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 975

⁸³ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 975

⁸⁴ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 975-976

⁸⁵ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 976

Den omstændighed at en ejendom indeholder et lokale som kunne være udlejet på en selvstændig lejekontrakt, er ikke i sig selv tilstrækkeligt til, at ejendommen skal anses som en blandet ejendom, jf. T:BB 2008.595 V.⁸⁶ Afgørelsen omhandlede en ejendom, der bestod af 8 eller 9 beboelseslejligheder samt en garage. Garagen var hverken udlejet eller havde tidligere været udlejet, men blev i stedet af udlejerens anvendt til opmagasinering. I forbindelse med salg af ejendommen påstod to lejere i ejendommen, at reglerne om tilbudspligt fandt anvendelse efter dagældende lejelovs § 100, stk. 2, 1. pkt. (nugældende § 196, stk. 2, 1. pkt.), hvorfor disse havde krav på at modtage tilbud om at overtage ejendommen på andelsbasis. På trods af at garagen var en del af ejendommen og denne kunne have været udlejet, fandt Landsretten, at ejendommen udelukkende blev anvendt til beboelse, hvorfor lejerne skulle tilbydes at overtage ejendommen på andelsbasis. Landsretten udtalte i afgørelsen, at formålet med reglerne om tilbudspligt er at beskytte og tilgodese lejerne, samt at der ved fortolkning af dagældende lejelovs § 100, stk. 2, 1. pkt. (nugældende § 196, stk. 2, 1. pkt.), ”gælder et krav om, at ejendommen aktuelt er i brug til andet end beboelse for at udelukke tilbudspligten”.

Kravet om at ejendommen aktuelt skal være i brug til andet end beboelse, kan medføre en særlig problemstilling i perioder med midlertidig tomgang. Hvis der foretages en tilbudspligtudløsende disposition på et tidspunkt, hvor erhvervslejemålene i ejendommen ikke er aktuelt udlejet, men udlejer forsøger at genudleje, er ejendommen aktuelt ikke i brug til andet end beboelse. Hvorvidt kravet om at ejendommen aktuelt skal være i brug til andet end beboelse, skal fortolkes så indskrænkende, at der i dette tilfælde foreligger en ren beboelsesejendom, er uafklaret, men dette kan formentlig ikke antages. Derudover vil en udlejer almindeligvis sørge for, at ejendommens erhvervslejemål er udlejet før gennemførelsen af den potentielt tilbudspligtudløsende disposition.⁸⁷

Såfremt et blandet lejemål berettiget udelukkende anvendes til beboelse, og ikke delvist anvendes til erhvervsformål, vil dette ikke medføre, at der foreligger en blandet ejendom. Dette skyldes, at det er de faktiske omstændigheder, og ikke alene muligheden for erhvervsmæssig anvendelse, der er afgørende for, hvorvidt der er tale om en blandet ejendom.⁸⁸

2.5.2 Mindst 13 beboelseslejligheder

Det er en betingelse for anvendelse af reglerne om tilbudspligt efter lejelovens § 196, stk. 2, 2. pkt., at ejendommen indeholder mindst 13 beboelseslejligheder. Som ovenfor anført, er det afgørende antallet af beboelseslejligheder i ejendommen og ikke antallet af lejere.

Det følger af lejelovens § 3, at lovens regler også omfatter blandede lejemål. Blandede lejemål skal her medregnes i antallet af beboelseslejligheder, såfremt der i det blandede lejemål indgår en beboelseslejlighed. Som ovenfor beskrevet skal lejligheder, der er udlejet til videreudlejning til beboelse, ligeledes medregnes i antallet af beboelseslejligheder.⁸⁹

⁸⁶ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 977

⁸⁷ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 976-977

⁸⁸ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 977

⁸⁹ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 976

2.6 Ejerlejligheder

En ejerlejlighed udgør efter lejelovens § 8, nr. 3, en ejendom, hvorfor ejerlejligheder efter ordlyden i lejelovens § 196, stk. 1, bør aktivere tilbudspligten. Ejendomme der er opdelt i ejerlejligheder, er imidlertid ikke omfattet af lejelovens regler om tilbudspligt, jf. lejelovens § 196, stk. 3, 1. pkt., med undtagelse af den ejerlejlighed som indeholder boligerne i den oprindelige ejendom efter opdeling i henhold til ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3 og § 20, stk. 1, 3. pkt.

En ejer af en tilbudspligtig ejendom, kan således *løfte* bygninger ud af reglerne om tilbudspligt, såfremt ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder efter ejerlejlighedsloven.⁹⁰ Tidspunktet for ejendommens opdeling i ejerlejligheder er uden betydning for, hvorvidt opdelingen medfører fritagelse fra reglerne om tilbudspligt.⁹¹ Der således mulighed for at opdele ejendommen i ejerlejligheder helt indtil en potentiel overdragelse af ejendommen. Opdelingen forudsætter imidlertid hjemmel i ejerlejlighedsloven, da udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter reglerne i udstykningsloven ikke fritager for reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens § 196, stk. 5.⁹² Sondringen mellem opdeling i ejerlejligheder og udstykning, matrikulering eller arealoverførsel er således væsentlig for, hvorvidt reglerne om tilbudspligt skal opretholdes. Se mere herom i afsnit 2.8.

Søren Andersen antager i artiklen T:BB 2006.155⁹³, at en overdragelse af en ejerlejlighed med 12 beboelseslejligheder aktiverer tilbudspligten, da ejerlejligheden udgør en selvstændig fast ejendom i henhold til tinglysningslovens § 10, stk. 1, og ejerlejlighedslovens § 4, stk. 1 (nugældende § 26, stk. 1). Dette viderebehandles af Kristin Jonasson i *Boliglejemål*⁹⁴, hvori det antages:

*“Der vil således være tilbudspligt uanset ejerlejlighedsopdelingen, hvis den enkelte ejerlejlighed indeholder mindst 6 eller 13 beboelseslejligheder, jf. lejelovens § 100, stk. 2, 1. og 2. pkt.”*⁹⁵

Ovenstående synspunkt kan ikke tiltrædes, idet ovenstående ikke tager højde for, at ejerlejligheder efter lejelovens § 196, stk. 3, 1. pkt., er undtaget fra tilbudspligten. Ligeledes er der i lejelovens § 196, stk. 3, 2. pkt., direkte oplyst to undtagelsestilfælde til undtagelsen, hvorefter tilbudspligten undtagelsesvist opretholdes ved ejerlejligheder. Dette må antages at være udtømmende undtagelser, hvorfor opdeling af en ejendom i ejerlejligheder i andre tilfælde må medføre bortfald af tilbudspligten.

I henhold til lejelovens § 196, stk. 3, 2. pkt., finder reglerne om tilbudspligt alligevel anvendelse på den ejerlejlighed, som efter § 16, stk. 3 i lov om ejerlejligheder, indeholder boligerne i den

⁹⁰ Edlund & Mehl, *Ejendomme. 1 Formueret mv.*, s. 169

⁹¹ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 977f.

⁹² Edlund & Mehl, *Ejendomme. 1 Formueret mv.*, s. 169

⁹³ Andersen, *Krav til - og problemstillinger i forbindelse med - opfyldelse af reglerne om tilbudspligt efter lejeloven*, T:BB.2006.155

⁹⁴ Husen, m.fl., *Boliglejemål*

⁹⁵ Husen, m.fl., *Boliglejemål*, s. 1100

oprindelige ejendom, og den ejerlejlighed, som efter § 20, stk. 1, 3. pkt. i lov om ejerlejligheder, indeholder boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den oprindelige ejendom.

Bygninger og ejendomme kan som udgangspunkt ikke opdeles i ejerlejligheder, såfremt de er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, jf. ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1. Det følger imidlertid af ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, 1. pkt., at bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt der den 1. juli 2004 er blevet tilføjet en eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. De eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004 skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, der som udgangspunkt ikke kan videreopdeles, jf. ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, 3. pkt. Opdelingen er illustreret i bilag 1.

Reglerne om tilbudspligt gælder dog i henhold til lejelovens § 196, stk. 3, 2. pkt., fortsat på den ejerlejlighed som indeholder samtlige oprindelige lejligheder, hvis en ejendom opdeles i ejerlejligheder i forbindelse med indretning af nye tagboliger, jf. ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, 3. pkt. Dette forudsætter dog selvfølgelig, at den oprindelige ejendom allerede var omfattet af reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens § 196, stk. 2.⁹⁶

Hvis en ejendom opført den 1. juli 1966 eller tidligere indeholder både beboelseslejligheder og erhverv, kan ejendommen ligeledes opdeles i ejerlejligheder, hvor alle beboelseslejlighederne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles, jf. ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3.

Bestemmelsen blev indført ved vedtagelsen af den nye ejerlejlighedslov⁹⁷ i 2020. Den nye bestemmelse byggede på de samme forudsætninger, som lå bag muligheden for at opdele en ejendom i ejerlejligheder efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1.⁹⁸

De beboelseslejligheder der udgør én ejerlejlighed ved opdeling efter ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3., vil fortsat være omfattet af reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens § 196, stk. 3, 2. pkt. Dette forudsætter, ligesom ved undtagelsen for opdeling efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, 3. pkt., at den oprindelige ejendom opfyldte betingelserne for tilbudspligtens anvendelse, jf. lejelovens § 196, stk. 2. Denne opdeling er illustreret i bilag 2.

I modsætning til opdeling efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, 3. pkt., vil der kunne opstå situationer ved opdeling efter § 16, stk. 3., hvor den oprindelige ejendom ikke opfyldte betingelserne for at være omfattet af reglerne om tilbudspligt, men hvor der efter opdelingen opstår en ejerlejlighed, som har mindst seks beboelseslejligheder, hvorfor den nye *ejendom* vil op-

⁹⁶ Edlund & Mehl, *Ejendomme. 1 Formueret mv.*, s. 169

⁹⁷ Lov nr. 908 af 18. juni 2020

⁹⁸ Folketingstidende 2021-22, Tillæg B, betænkning over L 47, s. 9

fylde betingelserne for anvendelse af reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens § 196, stk. 2. Såfremt man tiltræder synspunktet anført af Søren Andersen⁹⁹ i T:BB 2006.155 og Kristin Jonasson i *Boliglejemål*¹⁰⁰, vil den nye ejerlejlighed bestående af beboelseslejlighederne være at anse for tilbudspligtig, selvom den oprindelige ejerlejlighed – der var en blandet ejendom – ikke var tilbudspligtig. Opdelingen er illustreret i bilag 3.

Synspunktet kan dog fortsat ikke tiltrædes, da den nye ejendom er en ejerlejlighed, hvilke som udgangspunkt ikke er omfattet af reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens § 196, stk. 3, 1. pkt. Det taler yderligere for, at den nye ejerlejlighed ikke skal være omfattet af reglerne om tilbudspligt, at lejerne ikke fortaber en rettighed, da ejendommen forinden opdelingen af den oprindelige ejendom ikke har været omfattet af reglerne om tilbudspligt. Af forarbejderne til lejelovens § 196, stk. 3, 2. pkt., fremgår det, at det ikke er hensigten, at der skal være forskel på opdeling efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, 3. pkt. og § 16, stk. 3.¹⁰¹ Dermed må det være den oprindelige ejendom der afgør, hvorvidt den nye ejerlejlighed skal være omfattet af reglerne om tilbudspligt. En ny ejerlejlighed bestående af de tidligere beboelseslejligheder, kan således ikke blive omfattet af reglerne om tilbudspligt, hvis den oprindelige ejendom før opdelingen efter ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, ikke omfattede mindst 13 beboelseslejligheder.

2.7 Almene boligorganisationers ejendomme

I lejelovens § 196, stk. 4, er der taget stilling til, hvilken betydning overdragelse af visse typer af ejendomme medfører i forhold til reglerne om tilbudspligt. I henhold til § 196, stk. 4, 1. pkt., fremgår det, at reglerne om tilbudspligt som udgangspunkt skal anvendes ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen ikke efter overdragelsen er omfattet af samme lov. Det må modsætningsvist følge, at reglerne om tilbudspligt ikke finder anvendelse ved en overdragelse af ejendomme omfattet af den nævnte lov, hvis ejendommen efter overdragelsen fortsat er omfattet af lov om leje af almene boliger. At dette er tilfældet, bekræftes i forarbejderne til bestemmelsen, hvor de pågældende ejendomme, som er omfattet af lov om leje af almene boliger, generelt omtales som almene boligorganisationers ejendomme.¹⁰²

Det udgangspunkt som fremgår af § 196, stk. 4, 1. pkt., modificeres i § 196, stk. 4, 2. pkt., hvor det fremgår, at ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1 i lov om almene boliger mv., eller et boligområde, som ikke længere er at anse som et udsat boligområde, men er omfattet af en fælles udviklingsplan eller kommunal udviklingsplan, ikke skal tilbydes lejerne. Formålet med denne modifikation er at imødekomme lovgivers ønske om at opnå en mere varieret beboersammensætning i de omtalte boligområder, og at en opretholdelse af reglerne om tilbudspligt i disse boligområder, må forventes at modvirke dette.¹⁰³

⁹⁹ Andersen, *Krav til - og problemstillinger i forbindelse med - opfyldelse af reglerne om tilbudspligt efter lejeloven*, T:BB.2006.155

¹⁰⁰ Husen, m.fl., *Boliglejemål*, s. 1100

¹⁰¹ Folketingstidende 2021-22, Tillæg B, betænkning over L 47, s. 9

¹⁰² Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 347

¹⁰³ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 347

2.8 Matrikulære ændringer

I henhold til lejelovens § 196, stk. 5, opretholdes tilbudspligten efter reglerne i lejelovens § 196, stk. 1, selvom ejeren foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen. Bestemmelsen hindrer, at reglerne om tilbudspligt kan omgås ved at udstykke en ejendom, som oprindeligt er omfattet af reglerne om tilbudspligt, i mindre selvstændige ejendomme, som hver især indeholder færre end henholdsvis seks og 13 beboelseslejligheder, hvorved betingelserne i lejelovens § 196, stk. 2, ikke er opfyldt. Tilbudspligten opretholdes for hele den oprindelige ejendom, hvorfor et salg af en frastykket del af ejendommen aktiverer tilbudspligt for hele den oprindelige ejendom.¹⁰⁴

Anvendelsen af lejelovens § 196, stk. 5, illustreres ved afgørelsen T:BB 2011.35 Ø. Afgørelsen omhandlede flere overdragelser, hvor bl.a. en tilbudspligtig ejendom blev udstykket i to selvstændige ejendomme, der efter udstykningen ikke var omfattet af lejelovens § 196, stk. 2. De to udstykkede ejendomme blev efterfølgende overdraget til nye ejere, men lejerne blev i denne forbindelse ikke tilbudt at overtage den oprindelige ejendom på andelsbasis efter lejelovens § 196, stk. 1. Landsretten udtalte, at det var ubestridt, at overdragelsen udløste tilbudspligt, hvilket også var anerkendt af selskabet der ejede den oprindelige ejendom. Lejerne fik dog ikke med tilbagevirkende kraft tilbudt den oprindelige ejendom til overtagelse på andelsbasis, da sagen var indbragt af et mindre antal lejere, end det var påkrævet for at lejerne kunne kræve tilbudspligten effektueret.¹⁰⁵

Som ovenfor anført skal bedømmelsen af, hvorvidt reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på en ejendom, foretages på tidspunktet, hvor ejendommen overdrages. Tilbudspligten for ejendommen opretholdes imidlertid kun ved første overdragelse, da det fremgår af forarbejderne til bestemmelsen, at ved efterfølgende salg af de udstykkede dele af den oprindelige ejendomme, skal de adskilte ejendomme bedømmes hver for sig.¹⁰⁶

¹⁰⁴ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 347

¹⁰⁵ I henhold til andelsboligforeningslovens § 2, stk. 1, kan en andelsboligforening kun gyldigt erhverve en udlejningsejendom, når mindst 60% af ejendommens lejere af beboelseslejligheder er medlemmer af foreningen ved erhvervelsen. På tidspunktet for afgørelsen var kravet kun 33%, hvilket dog heller ikke var opfyldt.

¹⁰⁶ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 347

3. DEL – TILBUDSPLIGTIGE OVERDRAGELSER

Formålet med denne del af specialets analyse er at fastlægge, hvilke overdragelser der ud fra et de lege lata-perspektiv aktiverer tilbudspligten, og hvilke overdragelser der ikke aktiverer tilbudspligten. Det er dog nødvendigt først at definere begreberne tilbudspligt og overdragelse, førend det kan analyseres, hvorvidt en overdragelse aktiverer tilbudspligten.

3.1 Forkøbsret eller tilbudspligt

Aftaler om forkøbsrettigheder og køberettigheder er underlagt princippet om aftalefrihed, hvorfor indholdet og retsvirkningen af sådanne aftaleklausuler kan variere, og dermed ikke entydigt kan defineres. En aftalt forkøbsret forpligter ejeren af en ejendom til, såfremt denne ønsker at sælge ejendommen, at tilbyde den berettigede en fortrinsret til at erhverve ejendommen. Det særlige ved en forkøbsret er, at det alene er ejeren af ejendommen, der kan realisere en anvendelse af forkøbsretten. En aftalt køberet forpligter derimod ejeren af en ejendom til at sælge ejendommen til den berettigede, efter dennes påkrav herom. Det er dermed ikke ejeren, men den berettigede, der kan realisere en anvendelse af køberetten.¹⁰⁷

Inden ejeren af en tilbudspligtig ejendom overdrager ejendommen, skal lejerne tilbydes at overtage ejendommen på andelsbasis og på samme vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side, jf. lejelovens § 196, stk. 1 og § 199, stk. 1. Idet lejerne herved har ret til at overtage ejendommen, inden ejeren overdrager denne til en køber, skal lejernes rettighed efter disse bestemmelser anses som en forkøbsret. Lejerne opnår derimod ikke en køberet, idet lejerne ikke til enhver tid har ret til at erhverve ejendommen. Det skal hertil bemærkes, at tilbudspligten kun skal anses som en forkøbsret, i de tilfælde, hvor det er selve ejendommen der overdrages i henhold til lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt.

Dette følger af Højesterets udtalelse i afgørelsen UfR 1993.868 H, som er nærmere behandlet i afsnit 3.5.2, hvorefter *“Lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. [nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.], er udtryk for en egentlig tilbudspligt og ikke blot en forkøbsret [...]”*. Hvad der nærmere ligger heri er, at tilbudspligten i henhold til lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., gælder ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer en tilbudspligtig ejendom. Dermed er der ikke tale om en overdragelse af selve den tilbudspligtige ejendom, men derimod en overdragelse af aktier eller anparter i det aktie- eller anpartsselskab, som ejer ejendommen. Herved opnår lejerne en rettighed som rækker videre end en almindelig forkøbsret, hvorfor den ret som lejerne opnår i medfør af lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., kan anses som en form for udvidet forkøbsret.

¹⁰⁷ Illum, *Dansk tingsret*, s. 315-317

3.2 Overdragelsesbegrebet

Efter den almindelige obligationsret er en overdragelse defineret som de tilfælde, hvor en part i henhold til en kontrakt eller aftale overdrager et formuegode eller en rettighed til en anden part. Overdragelsen er således baseret på en aftale og overdragelsen anses som opfyldt, når den anden part, altså erhververen, har opnået den faktiske eller retlige stilling, som overdrageren har givet afkald på.¹⁰⁸

I henhold til lejelovens § 198, stk. 1, gælder tilbudspligten, når en ejendom eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspligten gælder ligeledes ved overdragelse af aktier og anpartar i aktie- og anpartsselskaber, som ejer en tilbudspligtig ejendom, når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet. Hvad der nærmere skal forstås ved de opregnede typer overdragelser i lejelovens § 198, stk. 1, vil blive behandlet nedenfor.

Det følger af forarbejderne til bestemmelsen, at *en overdragelse* indenfor reglerne om tilbudspligt skal forstås i overensstemmelse med de almindelige formueretlige regler, altså en overdragelse ved aftale. Dermed vil en overdragelse ved arv eller retsforfølgning ikke udgøre en overdragelse, som medfører aktivering af tilbudspligten.¹⁰⁹ Derudover er overdragelsen som udgangspunkt ligeledes begrænset af ordlyden af lejelovens § 198, stk. 1, hvorfor overdragelser som udlejning og lån ikke er omfattet.

Det er naturligvis en forudsætning for, at de nævnte typer overdragelser aktiverer tilbudspligten, at den ejendom, som helt eller delvist overdrages, er en tilbudspligtig ejendom, jf. specialets 2. Del. Det er ligeledes klart, at såfremt en udlejer frivilligt tilbyder ejendommen til overtagelse på andelsbasis til lejerne, er udlejerens tilbud bindende efter almindelige aftaleretlige regler.¹¹⁰ Til illustration herfor kan henvises til situationen refereret i T:BB 2004.114 Ø. Her blev lejerne tilbudt ejendommen til trods for, at der ikke var tale om en tilbudspligtig overdragelse, og Landsretten bemærkede følgende: “[...] reglerne om tilbudspligt efter lejelovens kapitel XVI [nugældende kapitel 24], som følge af henvisning til disse bestemmelser i de afgivne tilbud, må anses for gældende i retsforholdet mellem parterne [...]”.

3.2.1 Hel eller delvis overdragelse

I henhold til ordlyden af lejelovens § 198, stk. 1, fastslås det indledningsvist, at tilbudspligten aktiveres, når en ejendom eller en del heraf overdrages. En ordlydsfortolkning af bestemmelsen fører til, at det er uden betydning, hvor stor en del af selve ejendommen som overdrages. En udlejer af en tilbudspligtig ejendom vil dermed, selvom blot en mindre del overdrages, skulle tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis inden denne overdragelse. At dette er tilfældet, korresponderer med det faktum, at tilbudspligten opretholdes, hvis ejeren foretager matrikulære ændringer i henhold til lejelovens § 196, stk. 5.

¹⁰⁸ Iversen, *Obligationsret 1. del*, s. 353

¹⁰⁹ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 348

¹¹⁰ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 985

I artiklen ET 2017.6¹¹¹ argumenterer Kim Frost for, at overdragelse af en ubetydelig del af en grund som er tilbudspligtig, ikke bør aktivere tilbudspligten, da en sådan overdragelse ikke angår en del af den ejendom, som beboelseslejlighederne er beliggende i. Det anføres, at vurderingen af hvorvidt en del af ejendommen er ubetydelig, kan angå værdien af det overdragne eller størrelsen af det overdragnes faktiske del af den samlede ejendom. Kim Frost bemærker dog om begrebet *ubetydelig del*, at dette er uklart, hvilket ikke er ønskværdigt. At Kim Frosts argumentation er korrekt, støttes af det faktum, at det vil være unødvendig bebyrdende for udlejer, hvis tilbudspligten aktiveres ved en overdragelse af en ubetydelig del af grunden hvorpå beboelseslejligheder er beliggende. Det beskyttelseshensyn til lejerne, som reglerne om tilbudspligt er udtryk for, påvirkes formentlig heller ikke ved en overdragelse af en ubetydelig del, hvilket ligeledes taler for at Kim Frosts argumentation er korrekt.

3.3 Overdragelser undtaget fra tilbudspligten

Efter definitionen af begreberne tilbudspligt og overdragelse vil specialet i det følgende analysere, hvilke konkrete overdragelser der aktiverer tilbudspligten, og hvilke overdragelser der ikke aktiverer tilbudspligten. For så vidt angår hvilke overdragelser der ikke aktiverer tilbudspligten, findes der en række undtagelser i lejelovens § 198, stk. 2, nr. 1-5, som opregner forskellige tilfælde, hvor tilbudspligten ikke finder anvendelse, selvom der foretages en overdragelse af en tilbudspligtig ejendom. Disse undtagelser fra tilbudspligten, vil blive behandlet enkeltvist nedenfor.

3.3.1 Når erhververen er staten eller en kommune

I henhold til lejelovens § 198, stk. 2, nr. 1, finder tilbudspligten ikke anvendelse, når erhververen er staten eller en kommune.

3.3.2 Når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle mv.

I henhold til lejelovens § 198, stk. 2, nr. 2, finder tilbudspligten ikke anvendelse, når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i dennes sidelinje så nær som søskende eller disses børn.

Efter denne bestemmelse kan visse nærtstående til ejeren af en tilbudspligtig ejendom, erhverve ejendommen uden at tilbudspligten aktiveres. Den af bestemmelsen omfattede personkreds, er den hidtidige ejers ægtefælle, forældre, børn, børnebørn, søskende, nevøer, niecer, svogre og svigerinder. Dog er det en forudsætning for, at en overdragelse er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i lejelovens § 198, stk. 2, nr. 2, at den hidtidige ejer af ejendommen er en fysisk person.¹¹²

¹¹¹ Frost, Tilbudspligt i boligudlejningsejendomme, ET 2017.6

¹¹² Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 349

Såfremt den hidtidige ejer af ejendommen er et selskab, vil en overdragelse af selskabet ikke være undtaget tilbudspligten, uagtet at den som erhverver selskabet i relation til den hidtidige ejer heraf, er omfattet af den ovenfor nævnte personkreds.¹¹³

3.3.3 Når erhververen er en hidtidig medejer

I henhold til lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3, finder tilbudspligten ikke anvendelse, når erhververen er en hidtidig medejer. Efter denne bestemmelse kan en hidtidig medejer af en tilbudspligtig ejendom, uden at tilbudspligten aktiveres, opnå ejendomsret over den resterende del af ejendommen.¹¹⁴

Dog anfører Claus Rohde i *Lejeloven med kommentarer*¹¹⁵, at: ”Selvom bestemmelsen står som en generel undtagelse til tilbudspligten efter LL § 102, stk. 1 [nugældende § 198, stk. 1], må undtagelsen formentlig forstås således, at det er den direkte ejerandel til ejendommen, der skal overdrages til den direkte medejer. Bestemmelsen vil i så fald ikke kunne anvendes, hvis ejerskabet til ejendommen kun overdrages indirekte - altså hvis f.eks. anparterne i et ApS, der ejer 51% af ejendommen, overdrages til ejeren af et anpartsselskab, der ejer 49% af ejendommen”.¹¹⁶

Denne fortolkning er i overensstemmelse med de specielle bemærkninger til den nugældende lejelovs § 198, stk. 2, nr. 3. Heraf fremgår det, at en overdragelse kun er omfattet af denne undtagelse, såfremt der overdrages en direkte ejerandel af ejendommen til en direkte medejer heraf. Endvidere er det angivet, at en overdragelse af aktier eller anparter i et selskab, som ejer en tilbudspligtig ejendom, derfor ikke falder ind under denne bestemmelse.¹¹⁷

Som ligeledes anført af Claus Rohde i *Lejeloven med kommentarer*¹¹⁸, vil en modsatrettet fortolkning medføre muligheden for, at der først kan overdrages en minoritetsaktiepost i et selskab, uden at tilbudspligten aktiveres, hvorefter erhververen af aktierne er medejer af selskabet. Senere kan de resterende aktier i selskabet overdrages til den, som nu er medejer af selskabet, hvilket i givet fald vil være omfattet af undtagelsesbestemmelsen i den nugældende lejelovs § 198, stk. 2, nr. 3, hvorfor denne overdragelse ligeledes ikke aktiverer tilbudspligten. En sådan fortolkning af denne bestemmelse vil ligeledes være i strid med formålet bag bestemmelsen i lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., hvorefter tilbudspligten skal aktiveres, når der sker en overdragelse af aktier eller anparter i et selskab og erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet.¹¹⁹

¹¹³ Husen, m.fl., *Boliglejemål*, s. 1110

¹¹⁴ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 349

¹¹⁵ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*

¹¹⁶ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 992

¹¹⁷ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 349

¹¹⁸ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*

¹¹⁹ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 992

Domstolene har i afgørelsen UfR 2022.4196 Ø fortolket bestemmelsen i lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3 (dagældende § 102, stk. 2, litra c). Sagen vedrørte hvorvidt tre konkrete transaktioner var omfattet af reglerne om tilbudspligt. I sagen forelå en tilbudspligtig udlejningsejendom bestående af 30 beboelseslejligheder, som indtil 2009 var ejet af brødrene A, B og C.

I 2009 blev ejendommen overdraget til selskabet Y ApS som led i en virksomhedsomdannelse. A, B og C ejede hver en tredjedel af anparterne i selskabet Y ApS. Hvorvidt denne overdragelse var omfattet af reglerne om tilbudspligt, var alene genstand for prøvelse ved Boligretten, og vil blive nærmere behandlet under afsnit 3.6.1.

I 2011 overdrog Y ApS ejendommen til ejendomsselskabet X ApS som led i en ophørsspaltning. A ejede 100% af anparterne i ejendomsselskabet X ApS. Denne overdragelse behandles straks nedenfor samt i afsnit 3.4.4.

I 2012 overdrog X ApS samtlige anparter i ejendomsselskabet til selskabet Z Invest ApS, hvori A ligeledes ejede 100% af anparterne. Denne overdragelse behandles nedenfor samt i afsnit 3.5.1.

Da lejerne i ejendommen i forbindelse med de tre transaktioner, ikke modtog tilbud om at overtage ejendommen på andelsbasis, anlagde lejerne sag mod ejendomsselskabet X ApS.

Til fortolkning af undtagelsesbestemmelsen i lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3 (dagældende § 102, stk. 2, litra c), er det blot transaktionerne foretaget i 2011 og 2012, som er relevante. Ved overdragelsen i forbindelse med ophørsspaltningen i 2011, gjorde ejendomsselskabet X ApS bl.a. gældende, at A var medejer af det afstående selskab Y ApS, samt eneejer af det erhvervende selskab X ApS, hvorfor en hidtidig medejer videreførte ejerskabet efter ophørsspaltningen, hvilket var omfattet af undtagelsesbestemmelsen i lejelovens § 102, stk. 2, litra c (nugældende § 198, stk. 2, nr. 3).

Boligrettens afgørelse blev afsagt med dissens. Flertallet fandt: “[...] uanset at A, var medejer af det afstående selskab og eneejer af det køvende selskab [...]”, at overdragelsen af den tilbudspligtige ejendom som led i ophørsspaltningen, aktiverede tilbudspligten. Modsat fandt én dommer, at der forelå en overdragelse af den tilbudspligtige ejendom til en tidligere medejer, hvilket var omfattet af undtagelsesbestemmelsen i den tidligere lejelovs § 102, stk. 2, litra c (nugældende § 198, stk. 2, nr. 3).

Det kan af Boligrettens afgørelse udledes, at en overdragelse i forbindelse med en ophørsspaltning, hvorved en tilbudspligtig ejendom overdrages fra et selskab til et andet selskab, ikke er omfattet af lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3, selvom ejeren af det erhvervende selskab også er hidtidig medejer af det afstående selskab. Som både anført i de specielle bemærkninger til lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3¹²⁰ samt af Claus Rohde i *Lejeloven med kommentarer*¹²¹, er en

¹²⁰ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 349

¹²¹ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer* s. 992

overdragelse af aktier eller anparter i et selskab, som ejer en tilbudspligtig ejendom, ikke omfattet af denne undtagelsesbestemmelse.

I den i sagen omhandlede overdragelse, foreligger der ikke blot en overdragelse af anparter i det anpartsselskab, som ejer en tilbudspligtig ejendom, men det er derimod selve den tilbudspligtige ejendom, der overdrages mellem to selskaber i forbindelse med ophørsspaltningen. Der sker derfor en overdragelse af en direkte ejerandel af ejendommen, hvilket umiddelbart kan tale for, at overdragelsen bør være omfattet af undtagelsen. Dog er det inden overdragelsen selskabet Y ApS der ejer ejendommen, mens det efter overdragelsen er ejendomsselskabet X ApS der ejer ejendommen, hvorfor der ikke sker en overdragelse til en direkte medejer, idet A blot er hhv. medejer og eneejer af de to selskaber.

På baggrund heraf synes Boligrettens afgørelse at være i overensstemmelse med det anførte synspunkt om, at det er en forudsætning for anvendelsen af lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3, at der overdrages en direkte ejerandel af ejendommen, til en direkte medejer.

I Landsrettens afgørelse, der ligeledes blev afsagt med dissens, fandt et flertal af dommerne ikke, at overdragelsen aktiverede tilbudspligten. Dette begrundes dog ikke med, at overdragelsen var omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 2, litra c (nugældende § 198, stk. 2, nr. 3), men derimod med at spaltning ikke var omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt. Under henvisning til det af flertallet i Boligretten anførte, fandt én dommer i Landsretten derimod, at overdragelsen i forbindelse med den gennemførte ophørsspaltning, aktiverede tilbudspligten.

Idet der af Landsrettens flertal henvises til den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 1. pkt.), kan Landsrettens afgørelse ikke bidrage til en nærmere fortolkning af undtagelsesbestemmelsen i lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3.

Ved transaktionen i 2012, overdrog A samtlige anparter i ejendomsselskabet X ApS, som ejede den tilbudspligtige ejendom, til selskabet Z Invest ApS. A ejede som ovenfor anført selv 100% af anparterne i selskabet Z Invest ApS.

Lejerne gjorde bl.a. gældende, at det ikke havde nogen indflydelse på, hvorvidt overdragelsen aktiverede tilbudspligten, at A ejede det erhvervende selskab. Lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3 (dagældende § 102, stk. 2, litra c), blev ikke behandlet i begrundelsen for Boligrettens afgørelse, men flertallet i Landsretten udtalte:

“A var såvel før som efter overdragelsen eneejer af Z ApS og af X ApS. Henset til ordlyden af § 102, stk. 1, 2. pkt. [nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.], og denne bestemmelses motiver samt til undtagelsesbestemmelsen § 102, stk. 2, litra c [nugældende § 198, stk. 2, nr. 3], finder vi, at det ikke med sikkerhed kan lægges til grund, at anpartsoverdragelsen medførte tilbudspligt”.

Landsretten synes ikke konkret at tage stilling til, hvorvidt overdragelsen af anparter ikke aktiverer tilbudspligten på baggrund af, at overdragelsen ikke er omfattet af lejelovens § 198, stk.

1, 2. pkt., eller på baggrund af at overdragelsen er omfattet af lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3. Begrundelsen kan umiddelbart forstås som om Landsretten mener, at begge dele er tilfældet, således lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3, finder anvendelse ved overdragelse af aktier eller anparter. Omvendt kan begrundelsen ligeledes forstås, således lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3, alene anvendes som fortolkningsbidrag til anvendelsesområdet for lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., og dermed ikke omhandler anvendelsesområdet for undtagelsen i lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3.

Såfremt førstnævnte forståelse følges, kan det af Landsrettens afgørelse udledes, at en overdragelse af samtlige anparter i et selskab, der ejer en tilbudspligtig ejendom, er omfattet af denne undtagelsesbestemmelse, når ejeren af de anparter som overdrages, ligeledes ejer samtlige anparter i det erhvervende selskab. Denne fortolkning er imidlertid i strid med de specielle bemærkninger til den nugældende lejelovs § 198, stk. 2, nr. 3¹²², allerede fordi det heraf fremgår, at en overdragelse af aktier eller anparter i et selskab, som ejer en tilbudspligtig ejendom, ikke er omfattet af denne bestemmelse. Endvidere følger det af de specielle bemærkninger, at bestemmelsen kun omfatter overdragelser af en direkte ejerandel af ejendommen til en direkte medejer, hvilket ligeledes er anført af Claus Rohde i *Lejelovent med kommentarer*.¹²³

I afgørelsen overdrager A i 2012 netop samtlige anparter i ejendomsselskabet X ApS til selskabet Z Invest ApS, hvilket alene må anses som en overdragelse af en indirekte ejerandel af ejendommen, idet det er anparter og ikke selve ejendommen, som overdrages. Endvidere er det A's selskab Z Invest ApS og ikke A personligt, der erhverver anparterne i ejendomsselskabet X ApS, hvorfor anpartsoverdragelsen alene er sket til en indirekte medejer af ejendommen. Selvom A er eneejer af begge de involverede selskaber, kan det konstateres, at kriterierne for at denne overdragelse er omfattet af undtagelsen for en hidtidig medejer, umiddelbart ikke er opfyldt.

Denne forståelse af Landsrettens fortolkning af lejelovens § 102, stk. 2, litra c (nugældende § 198, stk. 2, nr. 3), synes derfor at være uoverensstemmende med det af Claus Rohde ovenfor anførte, men ikke med ordlyden af lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3. Fortolkningen er derimod i direkte strid med de specielle bemærkninger til den nugældende lejelovs § 198, stk. 2, nr. 3, hvorfor denne forståelse, såfremt denne lægges til grund, vil medføre at afgørelsen formentlig ikke længere er udtryk for gældende ret, for så vidt angår lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3.

Som ovenfor anført kan Landsrettens begrundelse ligeledes forstås således, at lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3, anvendes som fortolkning til anvendelsesområdet for lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt. Hvis denne forståelse følges, kan afgørelsen dermed ikke benyttes til fortolkning af undtagelsesbestemmelsen i lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3. Anvendelsesområdet for lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., er nærmere behandlet i afsnit 3.5.1.

¹²² Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 349

¹²³ Birk, m.fl., *Lejelovent med kommentarer*, s. 992

3.3.4 Når erhvervelsen sker ved arv

I henhold til lejelovens § 198, stk. 2, nr. 4, finder tilbudspligten ikke anvendelse når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person. Dette medfører, at såfremt en tilbudspligtig ejendom erhverves ved arv af en fysisk person, aktiveres tilbudspligten ikke. Er erhververen en juridisk person, finder tilbudspligten anvendelse.¹²⁴ Denne situation kan opstå, hvis en ejer af en tilbudspligtig ejendom testamenterer ejendommen til en juridisk person.¹²⁵

At reglerne om tilbudspligt alligevel finder anvendelse ved juridiske personers erhvervelse af en tilbudspligtig ejendom ved arv, korresponderer med den særlige stilling juridiske personer generelt er tillagt i relation til reglerne om tilbudspligt.

3.3.5 Når ejendommen har været ejet af en andelsboligforening mv.

I henhold til lejelovens § 198, stk. 2, nr. 5, gælder tilbudspligten ikke når ejendommen inden for de seneste fem år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab. Definitionen af hhv. et boligaktieselskab og et boliganpartsselskab følger af § 8 i andelsboligforeningsloven¹²⁶. Et boligaktieselskab er et aktieselskab, hvor der til en aktie er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i selskabets ejendom, og et boliganpartsselskab er et anpartsselskab, hvor der til en anpart er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i selskabets ejendom.

Denne undtagelse er ny og er indsat ved lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje. Bestemmelsen er dog blot en gengivelse af hvad der følger af andelsboligforeningsloven § 2, stk. 2, 4. pkt., og formålet med at indsætte bestemmelsen i lejelovens kapitel om tilbudspligt er at klargøre, at reglerne om tilbudspligt ikke gælder for ejendomme, som inden for de seneste fem år har været ejet af hhv. en andelsboligforening, boligaktieselskab eller boliganpartsselskab.¹²⁷ Bestemmelsen medfører dermed ikke en ændring af retstilstanden.

I forarbejderne er det anført, at begrundelsen for bestemmelsen, som nu både fremgår af lejelovens § 198, stk. 2, nr. 5 og andelsboligforeningsloven § 2, stk. 2., 4. pkt., er, at en andelsboligforening efter andelsboligforeningsloven ikke kan indgå aftale om køb af en ejendom, der inden for de seneste fem år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab. Følgende anføres herefter i forarbejderne: *“For at dette kan gennemføres effektivt, foreslås det, at den køber af ejendommen, som efter købet driver ejendommen som privat udlejningsejendom, ikke tvinges til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis efter lejelovens regler om tilbudspligt.”*¹²⁸

¹²⁴ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 349

¹²⁵ Husen, m.fl., *Boliglejemål*, s. 1110

¹²⁶ Lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020

¹²⁷ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 349

¹²⁸ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 349

3.4 Overdragelser efter lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt.

I henhold til lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt., gælder tilbudspligten, når en ejendom eller en del heraf, overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. I følgende afsnit vil det blive analyseret, hvilke konkrete overdragelser, der er omfattet af bestemmelsen.

3.4.1 Salg

Det følger af lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt., at tilbudspligten aktiveres, når en tilbudspligtig ejendom overdrages ved salg.

Ved salg skal forstås overdragelse af den samlede ejendom eller en del heraf mod betaling af et vederlag, f.eks. i form af penge eller kapitalandele. Det er fortsat en forudsætning, at salget er i overensstemmelse med de almindelige formueretlige regler om overdragelser ved aftale, hvorfor der skal være indgået en frivillig aftale mellem ejeren og erhververen af ejendommen.¹²⁹ Det følger af forarbejderne til bestemmelsen, at salg på tvangsauktion således ikke vil være omfattet af bestemmelsen, hvorimod et bos frivillige salg vil være omfattet.¹³⁰

3.4.2 Gave

En overdragelse af en hel eller delvis tilbudspligtig ejendom ved gave vil ligeledes aktivere tilbudspligten, jf. lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt. Ved gave forstås en overdragelse, uden at erhververen betaler et vederlag herfor.¹³¹

Tilbudspligten vil ligeledes aktiveres ved kombination af salg og gave.¹³²

3.4.3 Fusion

I henhold til lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt., gælder tilbudspligten ved hel eller delvis overdragelse af en tilbudspligtig ejendom ved fusion. Fusion kan imidlertid ske ved egentlig eller uegentlig fusion, hvorfor det er relevant at undersøge, hvorvidt dette har betydning for aktivering af tilbudspligten efter denne bestemmelse.

Ved en egentlig fusion forstås, når to eller flere kapitalselskaber sammensmeltes til et nyt kapitalselskab, jf. selskabslovens § 236, 2. pkt. Ved en uegentlig fusion forstås, når et kapitalselskab opløses uden likvidation ved overdragelse af kapitalselskabets aktiver og forpligtelser som helhed til et andet kapitalselskab mod vederlag til det ophørende kapitalselskabs kapital ejere, jf. selskabslovens § 236, 1. pkt.

¹²⁹ Edlund & Mehl, *Ejendomme. 1 Formueret mv.*, s. 173

¹³⁰ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 348

¹³¹ Husen, m.fl., *Boliglejemål*, s.1104

¹³² Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 348

Forarbejderne til lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt., beskriver, at aktiveringen af tilbudspligten er afhængig af, i hvilket kapitalselskab den tilbudspligtige ejendom er placeret:

*“Overdrages et selskabs aktiver og passiver til et allerede eksisterende selskab, vil ejendomme i det ophørende selskab være omfattet af reglerne om tilbudspligt. Overdrages aktiver og passiver i alle de bestående deltagende selskaber til et nyt selskab, vil ejendomme i alle de bestående selskaber være omfattet af reglerne om tilbudspligt. Endelig vil ejendommen kunne være omfattet af tilbudspligtsreglerne, selvom den i forvejen er ejet af det fortsættende selskab, hvis en ny aktionær/anpartshaver opnår majoriteten af stemmer i selskabet. Tilbudspligten vil ikke gælde for de ejendomme, der inden fusionen ejes af det selskab, der efter fusionen er det fortsættende selskab.”*¹³³

Såfremt der sker overdragelse af en tilbudspligtig ejendom fra et ophørende selskab til et fortsættende selskab, vil tilbudspligten aktiveres. Dette vil altid være tilfældet ved en egentlig fusion, da denne forudsætter at to eller flere kapitalselskaber sammensmeltes til et nyt kapitalselskab, jf. selskabslovens § 236, 2. pkt.

Ved en uegentlig fusion vil der imidlertid være et fortsættende og et eller flere ophørende kapitalselskaber. Såfremt den tilbudspligtige ejendom er placeret i det ophørende selskab, vil der ligesom ved en egentlig fusion, være tale om en overdragelse der aktiverer tilbudspligten, jf. lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt. Hvis ejendommen derimod er placeret i det fortsættende selskab, vil der ikke være tale om en overdragelse, hvorfor tilbudspligten som udgangspunkt ikke aktiveres. Tilbudspligten kan imidlertid fortsat aktiveres, såfremt en erhverver opnår majoriteten af stemmerettighederne i det fortsættende selskab i forbindelse med fusionen, jf. lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt. Aktivering af tilbudspligten efter lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., behandles nærmere nedenfor i afsnit 3.5.

3.4.4 Spaltning

I henhold til lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt., gælder tilbudspligten, når ejendomme eller dele heraf overdrages ved spaltning. Definitionen af en spaltning følger af selskabslovens § 254, stk. 1, som indeholder to former for spaltning. Efter selskabslovens § 254, stk. 1, 2. pkt., kan et kapitalselskab overdrage sine aktiver og forpligtelser som helhed til flere bestående eller nye aktie- eller anpartsselskaber, der dannes i forbindelse med spaltningens gennemførelse, mod vederlag til kapitalejerne i det indskydende kapitalselskab. Denne spaltningsform betegnes som en ophørsspaltning og er kendetegnet ved, at et selskab overdrager hele sin formue til andre selskaber, hvorefter det indskydende selskab ophører med at eksistere. Derudover kan et kapitalselskab efter selskabslovens § 254, stk. 1, 3. pkt., overdrage en del af sine aktiver og forpligtelser til et eller flere bestående eller nye kapitalselskaber, der dannes i forbindelse med spalt-

¹³³ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 348

ningens gennemførelse. Denne spaltningsform betegnes som en grenspaltning og er kendetegnet ved, at et selskab kun overdrager en del af sin formue til ét eller flere andre selskaber, hvorefter det indskydende selskab fortsat eksisterer.¹³⁴

Det at der gennemføres en spaltning er ikke i sig selv tilstrækkeligt til en aktivering af tilbudspligten, da det ligeledes er en forudsætning, at der foreligger en overdragelse af en ejendom eller en del heraf. Dette vil ikke være tilfældet, hvis et selskab alene overdrager en del af sine aktiver, mens ejendommene forbliver i det indskydende selskab¹³⁵, dvs. som et led i en grenspaltning.

At spaltning fremgår direkte af lejelovens opregning af overdragelser, som aktiverer tilbudspligten, er som noget nyt indført i 2022-lejeloven. Det følger af de specielle bemærkninger til lejelovens § 198, stk. 1, at det foreslås præciseret i bestemmelsen, at spaltning af selskaber også er omfattet af reglerne om tilbudspligt.¹³⁶ Der foreligger på baggrund heraf ingen tvivl om, at spaltning af selskaber er en overdragelse, som aktiverer tilbudspligten.

Idet spaltning efter de tidligere lejelove ikke har indgået i opregningen af overdragelser, som aktiverer tilbudspligten, har der været tvivl om, hvorvidt dette har været tilfældet. Efter den tilsvarende bestemmelse i den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, er alene salg, gave, fusion, mageskifte samt overdragelse af aktier og anparter, opregnet som tilbudspligtudløsende overdragelser, hvorfor der har været tvivl om fortolkningen af denne bestemmelse i relation til spaltning. I den i dette speciale anvendte retslitteratur er der generelt enighed om, at spaltning ligeledes har været omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt.

Claus Rohde anfører herom i *Lejeloven med kommentarer*¹³⁷, at: *"I det omfang der ved spaltningen sker overdragelse af en tilbudspligtig ejendom til et nyt selskab, må en sådan disposition udløse tilbudspligt"*.¹³⁸ Dette synspunkt begrundes med, at der først ved lov nr. 1060 af 23. december 1992 blev indført regler om spaltning i dansk ret, samt at der først blev indsat udtrykkelige regler om spaltning i aktieselskabsloven ved lov nr. 226 af 31. marts 2004. Indtil dette tidspunkt blev spaltning behandlet som en form for fusion, idet spaltning blev reguleret under henvisning til reglerne om stiftelser og fusioner i aktieselskabsloven. På baggrund heraf anfører Claus Rohde videre: *"Derfor må spaltning anses for omfattet af ordlyden om overdragelse og fusion"*.¹³⁹

I artiklen T:BB 2006.155¹⁴⁰ anfører Søren Andersen, at: *"Spaltning af selskaber, der ejer udlejningsejendomme, er efter ordlyden ikke direkte omfattet af Lejelovens § 102 stk. 1. Da bestemmelsen imidlertid fastslår, at tilbudspligtsreglerne finder anvendelse på fuldstændige eller*

¹³⁴ Werlauff, *Selskabsret*, s. 838

¹³⁵ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 988

¹³⁶ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 348

¹³⁷ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*

¹³⁸ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 988

¹³⁹ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 988

¹⁴⁰ Andersen, *Krav til - og problemstillinger i forbindelse med - opfyldelse af reglerne om tilbudspligt efter lejeloven*, T:BB.2006.155

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 vederlæggelsen 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".¹⁴¹

Ud fra samme argumentation som den af Søren Andersen anførte, antager Kristin Jonasson i *Boliglejemål*¹⁴², at spaltning vil være omfattet af den tidligere lejelovs regler om tilbudspligt. Dog anføres det, at det kan tale imod dette synspunkt, at en spaltning ikke vil medføre, at en ejendom får nye ejere og at der derimod ofte vil ske en indskrænkelse af ejerkredsen. Endvidere kan det tale imod, at ejendommen spaltes ud til en tidligere medejer, hvilket er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i den tidligere lejelovs § 102, stk. 2, litra c (nugældende § 198, stk. 2, nr. 3), som er nærmere behandlet ovenfor i afsnit 3.3.3. Slutteligt anføres det, at spørgsmålet om hvorvidt spaltning aktiverer tilbudspligten, er uafklaret i retspraksis.¹⁴³

Dog er spørgsmålet om, hvorvidt spaltning er omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, efterfølgende blevet behandlet i afgørelsen UfR 2022.4196 Ø. Som ovenfor i afsnit 3.3.3 anført vedrørte sagen, hvorvidt tre konkrete transaktioner var omfattet af reglerne om tilbudspligt, hvoraf den ene var en ophørsspaltning foretaget i 2011. Den tilbudspligtige ejendom var fra 2009 til 2011 ejet af selskabet Y ApS. Ejerskabet af Y ApS bestod af personerne A, B og C med en tredjedel hver. Som led i den nævnte ophørsspaltning blev ejendommen overdraget til ejendomsselskabet X ApS, hvori A ejede 100% af anparterne.

Da lejerne i ejendommen i forbindelse med ophørsspaltningen ikke modtog tilbud om at overtage ejendommen på andelsbasis, anlagde lejerne sag mod ejendomsselskabet X ApS. Retten skulle derfor tage stilling til, hvorvidt ophørsspaltningen var omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt., og om ejendommen dermed skulle tilbydes lejerne i overensstemmelse med reglerne i den tidligere lejelovs kapitel XVI (nugældende kapitel 24).

Boligrettens afgørelse blev afgjort med dissens, hvor et flertal kom frem til, at ophørsspaltningen var omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt., hvorfor ejendommen skulle tilbydes lejerne. To af dommerne fandt således, at ophørsspaltning var en overdragelse, som aktiverede tilbudspligten. Dommerne begrundede dette med, at *"den skete overdragelse - uanset at den skete som et led i en ophørsspaltning af selskabet Y ApS, og uanset at A, var medejer af det afstående selskab og eneejer af det købende selskab - de facto var en overdragelse mellem to juridiske personer, som er omfattet af lejelovens § 102, stk. 1, 1. pkt., og derfor udløste tilbudspligt efter reglerne i lejelovens kapitel 16 [nugældende kapitel 24]"*.

Herimod fandt én af dommerne i Boligretten, at ophørsspaltning ikke aktiverede tilbudspligten. Dette blev begrundet med, at der forelå en overdragelse til en tidligere medejer af ejendommen, hvilket var omfattet af undtagelsesbestemmelsen i den tidligere lejelovs § 102, stk. 2, litra c

¹⁴¹ Andersen, *Krav til - og problemstillinger i forbindelse med - opfyldelse af reglerne om tilbudspligt efter lejeloven*, T:BB.2006.155

¹⁴² Husen, m.fl., *Boliglejemål*

¹⁴³ Husen, m.fl., *Boliglejemål*, s. 1109

(nugældende § 198, stk. 2, nr. 3). Endvidere udtalte dommeren, at: *"Henset hertil, og da overdragelse i forbindelse med spaltning - i modsætning til f.eks. fusion - ikke er nævnt direkte i § 102, stk. 1, 1. pkt., finder jeg, at der ikke efter bestemmelsens ordlyd eller motiver er et tilstrækkeligt sikkert grundlag for at anse overdragelsen for omfattet af bestemmelsen"*.

Det kan således udledes af Boligrettens afgørelse, at spaltning er omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt., og dermed er en overdragelse, som aktiverer tilbudspligten. Det afgørende herfor er, at der ved spaltningen reelt sker en overdragelse af ejendommen mellem to juridiske personer og den omstændighed, at overdragelsen sker til en tidligere medejer af ejendommen, ændrer ikke herpå. Dette synes umiddelbart at være i overensstemmelse med det af Søren Andersen i artiklen T:BB 2006.155¹⁴⁴ og Kristin Jonasson i *Boliglejemål*¹⁴⁵, anførte. Disse forfatteres synspunkt er ligeledes, at spaltning er omfattet af bestemmelsen, idet der ved spaltning sker et salg, hvorved ejendommen overdrages fra et selskab, til et andet selskab.¹⁴⁶

Det af Kristin Jonasson i *Boliglejemål*¹⁴⁷ anførte synspunkt om, at spaltning ikke er omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt., da en sådan overdragelse vil være omfattet af undtagelsesbestemmelsen i den tidligere lejelovs § 102, stk. 2, litra c (nugældende § 198, stk. 2, nr. 3), idet ejendommen spaltes ud til en tidligere medejer, er ikke i overensstemmelse med det af Boligretten anførte. Dette skyldes, at det fremgår direkte af afgørelsen, at spaltning er omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt., uanset overdragelsen er sket til en tidligere medejer.

Omvendt kom et flertal i Landsretten frem til, at ophørsspaltningen ikke var omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt., hvorfor ejendommen ikke skulle tilbydes lejerne. Under henvisning til afgørelserne UfR 1993.868 H og UfR 2020.2342 H, udtalte Landsretten indledningsvist, at *"Tilbudspligt efter lejelovens § 102, stk. 1, indebærer et væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser, der ikke kan strækkes ud over, hvad der efter bestemmelsens ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund"*.

To ud af Landsrettens tre dommere fandt herefter ikke, at det efter ordlyden af og motiverne bag den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt., med sikkerhed kunne lægges til grund, at ophørsspaltning var omfattet af bestemmelsen. Dette blev begrundet med, at bestemmelsen udgjorde en udtømmende opregning af overdragelser, der aktiverede tilbudspligten, hvoraf spaltning ikke fremgik. Endvidere udtalte dommerne, at: *"Bestemmelserne om spaltning blev indført ved lov nr. 1060 af 23. december 1992. Reglerne var oprindeligt udformet som en henvisning til aktieselskabslovens regler om stiftelser og fusioner, idet der ved lov nr. 226 af 31. marts 2004 blev indsat udtrykkelige bestemmelser om spaltning i anpartsselskabsloven. Fra dette tidspunkt og frem til ophørsspaltningen af Y ApS i 2011 er lejeloven ændret adskillige gange, uden at dette har givet anledning til at ændre ordlyden i lejelovens § 102, stk. 1, 1. pkt."*

¹⁴⁴ Andersen, Krav til - og problemstillinger i forbindelse med - opfyldelse af reglerne om tilbudspligt efter lejeloven, T:BB.2006.155

¹⁴⁵ Husen, m.fl., *Boliglejemål*

¹⁴⁶ Andersen, Krav til - og problemstillinger i forbindelse med - opfyldelse af reglerne om tilbudspligt efter lejeloven, T:BB.2006.155 og Husen, m.fl., *Boliglejemål*, s. 1109

¹⁴⁷ Husen, m.fl., *Boliglejemål*

Under henvisning til det af flertallet i Boligretten anførte, fandt den disserende dommer i Landsretten, at den gennemførte ophørsspaltning var omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 1., 1. pkt. Endvidere udtalte dommeren, at dette synspunkt var i overensstemmelse med lovmotiverne til 2022-lejelovens § 198, stk. 1, hvoraf det fremgår, ”at det foreslås »præciseret«, at reglerne om tilbudspligt også finder anvendelse ved spaltning af et selskab”.

Det kan derfor udledes af Landsrettens afgørelse, at spaltning ikke er omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt., og derfor ikke er en overdragelse, som aktiverer tilbudspligten. Dette skyldes, at spaltning ikke fremgår direkte af bestemmelsens ordlyd, idet opregningen af tilbudspligtudløsende overdragelser i den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, skal anses som udtømmende. Derudover er der jævnlige foretagne ændringer af lejeloven, siden de første regler om spaltning i 1992 er indført i dansk ret, og siden der i 2004 er indsat bestemmelser om spaltning i aktieselskabsloven. Da dette imidlertid ikke har givet lovgiver anledning til at indføre spaltning i den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt., taler det ligeledes for, at spaltning ikke er omfattet af bestemmelsen. Dette er i strid med det af Claus Rohde i *Lejeloven med kommentarer*¹⁴⁸, anførte. Claus Rohdes synspunkt er derimod, at spaltning er blevet behandlet som en form for fusion, indtil indførelsen af reglerne om spaltning, hvorfor spaltning ligeledes er omfattet af ordlyden om overdragelse og fusion, i den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt.

Som anført af den disserende af dommer i Landsretten og som ovenfor anført, følger det af bemærkningerne til den nugældende lejelovs § 198, stk. 1, at det foreslås præciseret i bestemmelsen, at spaltning er omfattet heraf¹⁴⁹. Endvidere følger det af de almindelige bemærkninger til 2022-lejeloven, at: ”Reglerne om, hvornår og hvornår tilbudspligten ikke aktiveres, foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer”.¹⁵⁰ Dette kan umiddelbart indikere, at hensigten med at indsætte spaltning i den nugældende lejelovs § 198, stk. 1, 1. pkt., ikke har været at ændre retstilstanden, men derimod blot at præcisere denne. Er dette tilfældet, er Landsrettens afgørelse ikke i overensstemmelse med hensigten bag den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt., da spaltning i givet fald også har været omfattet af denne bestemmelse.

Det kan på baggrund af ovenstående konstateres, at der tidligere i retslitteraturen generelt har været enighed om, at spaltning er omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt. Dog må det efter afgørelsen UfR 2022.4196 Ø, lægges til grund, at spaltning ikke er omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt., og derfor ikke aktiverer tilbudspligten efter den tidligere lejelov. Det må dog fremhæves, at den foreliggende afgørelse er den eneste afgørelse der behandler spørgsmålet, og at der er tale om en landsretsafgørelse, som er afgjort med dissens.

¹⁴⁸ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*

¹⁴⁹ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 348

¹⁵⁰ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 119

3.4.5 Mageskifte

Ved mageskifte forstås den situation, hvor to ejere af to forskellige ejendomme bytter deres ejendomme eller en del heraf.¹⁵¹ Sådanne overdragelser vil ligeledes være omfattet af lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt.

3.5 Overdragelser efter lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt.

Foruden aktivering af tilbudspligten ved overdragelse af selve den tilbudspligtige ejendom efter lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt., følger det af lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., at tilbudspligten endvidere gælder ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer en tilbudspligtig ejendom, når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet. Det vil i det følgende afsnit blive analyseret, hvilke konkrete overdragelser der er omfattet af denne bestemmelse.

3.5.1 Overdragelse af aktier eller anparter

Det er afgørende for anvendelsen af lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., at erhververen opnår stemmemajoritet ved overdragelsen af aktier eller anparter. Det er ikke afgørende, hvilken selskabsretlig disposition der anvendes, for at opnå majoritet, da følgende fremgår af forarbejderne:

*“Der kan tænkes forskellige selskabsretlige dispositioner. Afgørende for, om dispositionen udløser tilbudspligt, er, om erhververen herved opnår majoritet.”*¹⁵²

I modsætning til lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt., er overdragelsesmetoden således ikke afgørende for anvendelsen af bestemmelsens 2. pkt. Foruden overdragelsesmetoden, kan det ligeledes fastslås, at den overdragelse, som efter 2. pkt., aktiverer tilbudspligten, ikke angår overdragelse af den tilbudspligtige ejendom, men derimod overdragelse af aktier eller anparter i det aktie- eller anpartsselskab, som ejer ejendommen. Den direkte ejer af ejendommen, i form af aktie- eller anpartsselskabet, vil dermed forblive den samme og det er således den indirekte ejer, i form af aktionærer eller anpartshavere, som skifter. Det er dette skifte af aktionærer eller anpartshavere, såfremt erhververen opnår majoriteten af stemmerne i selskabet, som aktiverer tilbudspligten. Overdragelsen adskiller sig således fra lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt., herunder overdragelse ved fusion eller spaltning, idet der ved disse overdragelser sker et skifte af den direkte ejer af den tilbudspligtige ejendom.

Tilbudspligten vil imidlertid ikke aktiveres, hvis erhververen i forvejen har majoriteten af stemmerettighederne i selskabet. Dette følger af de specielle bemærkninger til bestemmelsen:

¹⁵¹ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 348

¹⁵² Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 348

*“Besidder en ejer af aktier eller anparter majoriteten i selskabet, og erhverver denne senere flere aktier eller anparter i selskabet, vil denne disposition ikke kunne udløse tilbudspligt. Erhververen opnår ikke majoriteten ved denne disposition.”*¹⁵³

Det er altså et krav for anvendelsen af § 198, stk. 1, 2. pkt., at erhververen *opnår* majoriteten ved overdragelsen.

Det fremgår ligeledes konkret af de specielle bemærkninger til bestemmelsen, at en overdragelse kan ske ved aktieombytning. Hvis en aktieombytning medfører, at der sker en overdragelse af majoriteten af selskabet, vil aktieombytningen således udløse tilbudspligt efter lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt.¹⁵⁴

Endelig skal det bemærkes, at lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., finder anvendelse, når erhververen opnår majoriteten af *stemmerne*. Der tages således ikke udgangspunkt i majoriteten af aktie eller anparterne, men derimod stemmerettighederne i selskabet. Et selskab kan således f.eks. opdele sine kapitalandele i A- og B-andele, hvor kun A-andelene har tilknyttet stemmeret. Selvom B-andelene udgør majoriteten af kapitalandelene i selskabet, vil et salg af samtlige B-andele ikke udløse tilbudspligt, hvis A-andelene ikke overdrages, da disse udgør stemmerettighederne i selskabet.¹⁵⁵

Anvendelsesområdet for lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., er behandlet i afgørelsen T:BB 2011.35 Ø. Afgørelsen omhandler flere overdragelser, men særligt én overdragelse belyser anvendelsesområdet for § 198, stk. 1, 2. pkt. Selskabet Hauser Plads 28-32 ApS erhvervede i 2003 en tilbudspligtig ejendom bestående af 15 beboelseslejligheder. Forinden erhvervelsen af ejendommen blev lejerne tilbudt at overtage ejendommen på andelsbasis efter dagældende lejelovs kapitel XVI (nugældende kapitel 24), men grundet finansieringsvanskeligheder blev tilbuddet ikke iagttaget. Hauser Plads 28-32 ApS var ved overtagelsen ejet af selskabet IPC-Nordic Ltd.

I 2004 blev anparterne i Hauser Plads 28-32 ApS overdraget fra IPC-Nordic Ltd. til selskabet CJV Holding ApS. CJV Holding ApS var forinden overdragelsen blevet oprettet af IPC-Nordic Ltd. Overdragelsen medførte derfor, at CJV Holding ApS blev indsat som mellemed mellem Hauser Plads 28-32 ApS, men at IPC-Nordic Ltd. fortsat i realiteten var ejer af Hauser Plads 28-32 ApS som moderselskab. Lejerne i ejendommen blev ikke i forbindelse med overdragelsen tilbudt ejendommen efter dagældende lejelovs kapitel XVI (nugældende kapitel 24). Tre lejere i ejendommen anlagde derfor sag mod de involverede selskaber med påstand om, at disse skulle anerkende, at reglerne om tilbudspligt i lejelovens kapitel XVI (nugældende kapitel 24), ikke var overholdt ved overdragelsen. Overdragelsen er illustreret i bilag 4.

¹⁵³ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 348f.

¹⁵⁴ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 348

¹⁵⁵ Husen, m.fl., *Boliglejemål*, s. 1107

Hauser Plads 28-32 ApS gjorde gældende, at der ved overdragelsen ikke var en erhverver, der opnåede majoritet ved overdragelsen, da IPC-Nordic Ltd. i realiteten bibeholdt sin bestemmende indflydelse i Hauser Plads 28-32 ApS efter overdragelsen. Overdragelsen skulle derfor ifølge Hauser Plads 28-32 ApS ikke udløse tilbudspligt.

Landsretten udtalte imidlertid:

“Den omstændighed, at IPC-Nordic Ltd. havde en 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, stk. 1, 2. pkt. [nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.], illusorisk derved, at en efterfølgende overdragelse af anparterne i moderselskabet til det erhvervende selskab – uagtet at der i den situation samlet set både formelt og reelt havde fundet et ejerskifte af ejendommen sted – ikke ville udløse tilbudspligt, jf. Højesterets dom af 31. august 1993, U.1993.868 H.”

Som følge heraf afgjorde Landsretten, at overdragelsen af anparterne i Hauser Plads 28-32 ApS til CJV Holding ApS var omfattet af lejelovens § 102, stk. 1 (nugældende § 198, stk. 1), hvorfor ejendommen i 2004 skulle have været tilbudt lejerne i overensstemmelse med lejelovens kapitel XVI (nugældende kapitel 24).

Det kan udledes af Landsrettens afgørelse, at alle overdragelser hvor erhververen opnår stemmemajoritet, vil være omfattet af bestemmelsen, uanset om de reelle ejerforhold før og efter overdragelsen ændres. Det kan ligeledes udledes af Landsrettens afgørelse, at såfremt dette ikke var retstilstanden, vil lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., være illusorisk, da selskaber i så fald vil kunne indrette sig ud af bestemmelsen som følge af afgørelsen UfR 1993.868 H. Denne afgørelse vil blive behandlet nærmere nedenfor i afsnit 3.5.2.

Denne fortolkning følges imidlertid ikke i afgørelsen UfR 2022.4196 Ø. Som anført i afsnit 3.3.3, omhandlede denne afgørelse tre transaktioner. I overdragelsen foretaget i 2012 overdrog A samtlige anparter i ejendomsselskabet X ApS, som ejede den tilbudspligtige ejendom, til selskabet Z Invest ApS. A ejede selv 100% af anparterne i selskabet Z Invest ApS. Efter denne overdragelse var selskabet Z Invest ApS således moderselskab for ejendomsselskabet X ApS. Retten skulle herefter tage stilling til, hvorvidt denne overdragelse aktiverede tilbudspligten. Overdragelsen er illustreret i bilag 5.

Ejendomsselskabet X ApS gjorde til støtte for sin frifindelsespåstand gældende, at A havde majoriteten af stemmerne i ejendomsselskabet X ApS både før og efter overdragelsen, hvorfor der ikke forelå et reelt ejerskifte, og overdragelsen var derfor ikke omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 1 (nugældende § 198, stk. 1). Lejerne gjorde herimod gældende, at den foreliggende overdragelse var *typetilfældet* for en aktivering af tilbudspligten efter den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 2. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.). Dette blev begrundet med, at samtlige anparter i ejendomsselskabet X ApS blev overdraget til én erhverver, som herved opnåede 100% af stemmerne i selskabet, der ejede den tilbudspligtige ejendom. Under henvis-

ning til afgørelsen T:BB 2011.35 Ø, gjorde lejerne endvidere gældende, at det ikke havde nogen indflydelse på, hvorvidt overdragelsen aktiverede tilbudspligten, at A ejede det erhvervende selskab.

Boligrettens afgørelse blev afgjort med dissens, og flertallet fandt, at denne overdragelse var omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 2. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.), hvorfor tilbudspligten blev aktiveret. To af dommerne udtalte herefter: *“Den omstændighed, at det fortsat var A, der som ejer af Z ApS havde den bestemmende indflydelse over ejendomsselskabet, kan ikke ændre herpå. Der henvises til Østre Landsrets dom af 23. oktober 2009 gengivet i T:BB2011.35”*. Modsat fandt én af dommerne i Boligretten, at overdragelsen ikke var omfattet af den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 2. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.), hvorfor tilbudspligten ikke blev aktiveret. Dette blev begrundet med, at der ikke forelå en reel ændring af ejerforholdet i ejendomsselskabet X ApS og ejendommen, idet A ejede 100% af anparterne i selskabet Z Invest ApS.

Det kan af Boligrettens afgørelse udledes, at en overdragelse af kapitalandele i et selskab, der ejer en tilbudspligtig ejendom, aktiverer tilbudspligten i henhold til lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., når erhververen herved opnår en majoritet af stemmerne i selskabet. Dette gælder, uagtet overdragelsen ikke medfører en reel ændring af ejerforholdet, hvilket er i overensstemmelse med afgørelsen T:BB 2011.35 Ø, samt det ovenfor anførte.

Landsretten udtalte indledningsvist i afgørelsen, at tilbudspligten efter lejelovens § 102, stk. 1 (nugældende lejelovs § 198, stk. 1), indebærer et væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser, hvorfor bestemmelsen ikke kan strækkes ud over, hvad der med sikkerhed kan lægges til grund efter bestemmelsens ordlyd og motiver, jf. UfR 1993.868 H og UfR 2020.2342 H. Landsrettens flertal fandt efterfølgende ikke, at overdragelsen af samtlige anparter i ejendomsselskabet X ApS aktiverede tilbudspligten. To dommere udtalte således, at: *“A var såvel før som efter overdragelsen enejer af Z ApS og af X ApS. Henset til ordlyden af § 102, stk. 1, 2. pkt. [nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.], og denne bestemmelses motiver samt til undtagelsesbestemmelsen § 102, stk. 2, litra c [nugældende § 198, stk. 2, nr. 3], finder vi, at det ikke med sikkerhed kan lægges til grund, at anpartsoverdragelsen medførte tilbudspligt”*. Omvendt fandt én dommer, under henvisning til det af flertallet i Boligretten anførte, at den foreliggende overdragelse aktiverede tilbudspligten.

For så vidt angår den del af begrundelsen, der er relateret til en fortolkning af lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., kan det af Landsrettens afgørelse udledes, at en overdragelse af samtlige anparter i et selskab, ikke er omfattet af denne bestemmelse, såfremt ejeren af de anparter som overdrages, ligeledes ejer samtlige anparter i det erhvervende selskab. Med andre ord medfører en sådan fortolkning af bestemmelsen, at en overdragelse af samtlige anparter i et selskab, som ejer en tilbudspligtig ejendom, ikke aktiverer tilbudspligten, såfremt der alene sker et indirekte ejerskifte af ejendommen. Dette vil i så fald være tilfældet i den foreliggende situation, hvor de reelle ejerforhold er uændret, idet ejeren af det selskab som overdrages, fortsat har den bestemmende indflydelse på det erhvervende selskab.

Dog er denne fortolkning af lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., imidlertid i strid med afgørelsen T:BB 2011.35 Ø. I afgørelsen UfR 2022.4196 Ø, overdrages anparterne i det selskab, som ejer den tilbudspligtige ejendom, fra en person til et selskab, som herved bliver ejendomsselskabets moderselskab og som er ejet af samme person. I afgørelsen T:BB 2011.35 Ø, overdrages anparterne i det selskab, som ejer den tilbudspligtige ejendom, derimod fra et moderselskab til et andet selskab, som har samme moderselskab. Der bliver således indskudt et selskab mellem moderselskabet og ejendomsselskabet. Selvom situationerne i de to afgørelser adskiller sig, er der umiddelbart intet ved de foreliggende overdragelser af anparter som medfører, at de to afgørelser bør have forskelligt udfald. På baggrund heraf er der intet der indikerer, at der foreligger en særlig omstændighed i afgørelsen UfR 2022.4196 Ø i forhold til overdragelsen i T:BB 2011.35 Ø som kan begrunde, at overdragelsen af anparter i denne situation ikke skal aktivere tilbudspligten.

Som det kan udledes af Landsrettens afgørelse i T:BB 2011.35 Ø, er enhver overdragelse af anparter, hvorved erhververen opnår stemmemajoritet, omfattet af lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., uagtet de reelle ejerforhold er uændret. Landsretten begrundet dette med, at en modsatrettet fortolkning af lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., vil gøre denne bestemmelse illusorisk, da selskaber i givet fald vil kunne indrette sig ud af bestemmelsen som følge af afgørelsen UfR 1993.868 H. Dette vil netop være retstilstanden, såfremt Landsrettens afgørelse i UfR 2022.4196 Ø lægges til grund, idet anparterne i moderselskabet Z Invest ApS, under henvisning til afgørelsen UfR 1993.868 H, efterfølgende vil kunne overdrages uden at tilbudspligten aktiveres. Såfremt afgørelsen i UfR 2022.4196 Ø lægges til grund, vil dette være udtryk for en praksisændring, hvorefter lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., ikke finder anvendelse ved en aktie- eller anpartsoverdragelse, hvis et ejendomsselskabs reelle ejerforhold ikke ændres ved overdragelsen.

Denne fortolkning af lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., vil imidlertid forekomme uhensigtsmæssig, da bestemmelsen i så fald vil være illusorisk, som anført af Landsretten i T:BB 2011.35 Ø. Ydermere er Landsrettens begrundelse forbundet med en vis usikkerhed, hvilket skyldes, at der ligeledes henvises til lejelovens § 102, stk. 2, litra c. Som tidligere beskrevet i afsnit 3.3.3, kan denne henvisning forstås på flere måder. Henvisningen kan forstås således, at undtagelsen for aktivering af tilbudspligten ved overdragelser til hidtidige medejere understøtter, at en situation som i UfR 2022.4196 Ø, hvor der ikke er en reel ændring af ejerforholdene, ikke er omfattet af lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. De forskellige forståelser af denne del af Landsrettens begrundelse medfører derfor en væsentlig usikkerhed for afgørelsens fortolkning af anvendelsesområdet for lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt.

Sammenholdes ovenstående med at afgørelsen er afsagt med dissens, medfører dette, at spørgsmålet bør behandles i Højesteret, førend det endeligt kan konkluderes, hvorvidt afgørelsen UfR 2022.4196 Ø er udtryk for en praksisændring.

3.5.2 Overdragelse af holding- eller moderselskaber

I ovenstående afgørelser henvises der til afgørelsen UfR 1993.868 H¹⁵⁶. Denne afgørelse omhandlede overdragelsen af 78% af aktierne i moderselskabet Aktieselskabet H. P. Løvengreens Garveri. Ved overdragelsen ejede moderselskabet et datterselskab, Ejendomsaktieselskabet H. P. Løvengreen, som ejede flere tilbudspligtige ejendomme. Ved overdragelsen af moderselskabet, anlagde beboelseslejerne sag mod datterselskabet, med påstand om, at aktieoverdragelsen udløste tilbudspligt for de pågældende ejendomme.

Boligretten udtalte i sin dom, at da ejendommene i datterselskabet måtte antages at være et væsentligt element i forbindelse med overdragelsen af aktierne i moderselskabet, måtte lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.), finde analog anvendelse på aktieoverdragelsen, da erhververen opnåede majoritet i moderselskabet ved overdragelsen.

Landsretten vurderede i modsætning til Boligretten, at aktieoverdragelsen ikke udløste tilbudspligt. I bemærkningerne til dommen udtalte Landsretten:

“Selv i et tilfælde som det omhandlede, hvor aktiviteterne i moderselskabet i væsentligt omfang har været knyttet til det ejendomsbesiddende datterselskabs virksomhed, findes der ikke at være en sådan årsagernes lighed, at der er grundlag for at anvende bestemmelsen om tilbudspligt analogt.”

Højesteret stadfæstede Landsrettens afgørelse og bemærkede samtidig:

“Lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. [nugældende 198, stk. 1, 2. pkt.], er udtryk for en egentlig tilbudspligt og ikke blot en forkøbsret, og bestemmelsen indebærer således et væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser. Bestemmelsens anvendelsesområde kan på denne baggrund ikke udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund. Højesteret tiltræder derfor, at bestemmelsen ikke kan anses for anvendelig i tilfælde som det foreliggende, hvor der ikke er sket overdragelse af aktier eller anparter i det selskab, der ejer ejendommen, men alene af aktier eller anparter i dette selskabs moderselskab.”

Lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., skal dermed fortolkes indskrænkende og kan ikke strækkes ud over bestemmelsens ordlyd, hvorfor overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber i et moderselskab, hvor datterselskabet ejer en tilbudspligtig ejendom, ikke vil aktivere tilbudspligt efter lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt.

Det er således kun en overdragelse af aktier eller anparter i det selskab, der direkte ejer en tilbudspligtig ejendom, der vil aktivere tilbudspligten efter lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt. Med afgørelsen UfR 1993.868 H åbnes altså en mulighed for, at tilbudspligtige ejendomme, som er placeret i en tilsvarende selskabsstruktur, kan overdrages uden at tilbudspligten aktiveres.

¹⁵⁶ Afgørelsens faktum er gengivet i Landsretsdommen U 1992.303 Ø

3.5.3 Minoritetsoverdragelser

Ovenstående analyse omhandler de tilfælde, hvor erhververen opnår majoriteten af stemmerettighederne i selskabet ved overdragelsen. Dog er det ligeledes relevant at undersøge, om lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., finder anvendelse i de tilfælde, hvor overdrageren opgiver majoriteten af stemmerettighederne i selskabet til flere erhververe, men hvor ingen af erhververne selvstændigt opnår majoriteten af stemmerettighederne.

Dette spørgsmål blev behandlet i afgørelsen UfR 2004.2221 Ø. I afgørelsen blev anparterne i Ejendomsselskabet Innovo ApS overdraget til tre selskaber, med henholdsvis 25% til Candur ApS, 37,5% til Terne Invest A/S og 37,5% til Benny og Inge Andersens Familiefond. Ejendomsselskabet Innovo ApS ejede på tidspunktet for overdragelsen to tilbudspligtige ejendomme og opgav ved overdragelsen majoriteten af stemmerettighederne til de tre erhververe, men uden at en enkelt erhverver opnåede majoriteten af stemmerne i selskabet. De reelle ejere af de tre erhvervende selskaber havde familiemæssige relationer. Ejendomsselskabet Innovo ApS blev efterfølgende omdannet til et aktieselskab, hvilket vil blive behandlet yderligere i specialets afsnit 3.6.1.

Beboelseslejerne i de tilbudspligtige ejendomme mente, at overdragelsen af stemmemajoriteten aktiverede tilbudspligten efter dagældende lejelovs § 102, stk. 1, 2. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.), hvorfor de anlagde sag med påstand herom.

Beboelseslejerne gjorde gældende, at der var tale om omgåelse af reglerne om tilbudspligt, da de tre erhververe havde tæt forbudne familiemæssige relationer. Ligeledes gjorde beboelseslejerne gældende, at lovens ord *erhververen* skulle fortolkes til ligeledes at omfatte *erhververne*, da overdrageren havde solgt kapitalandele til tre selskaber, der tilsammen opnåede majoriteten af stemmerne i selskabet. Modsat gjorde Ejendomsselskabet Innovo ApS gældende, at loven skulle fortolkes bogstaveligt, således at *erhververen* ikke også skulle omfatte *erhververne*.

Boligretten tog Ejendomsselskabets Innovo ApS' påstand til følge, da Boligretten ikke fandt, at lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., kunne fortolkes så vidt, at den fandt anvendelse på de forelagte overdragelser. Landsretten stadfæstede dommen og udtalte:

“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. [nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.], således, at bestemmelsen omfatter de foreliggende overdragelser.”

Landsretten fandt det ligeledes ikke godtgjort, at der var tale om omgåelse af reglerne om tilbudspligt, hvorfor overdragelsen ikke aktiverede tilbudspligten.

Både Boligretten og Landsretten fortolkede i UfR 2004.2221 Ø lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., indskrænkende efter bestemmelsens ordlyd, hvilket er i overensstemmelse med Højesterets af-

gørelse UfR 1993.868 H. Bestemmelsens ordlyd *erhververen* skal dermed i henhold til afgørelsen forstås bogstaveligt, og *erhververen* kan ikke udvides til at omfatte flere erhververe i forening.

Spørgsmålet blev igen behandlet i afgørelsen UfR 2020.2342 H, som omhandlede Carlsbergfondets salg af samtlige kapitalandele i seks ejendomspartnerselskaber. Kapitalandelene i de seks ejendomspartnerselskaber, der hver især ejede en tilbudspligtig ejendom, blev solgt til tre pensionskasser, henholdsvis med 49% til PFA Pension A/S, 34% til Juristerne og Økonomernes Pensionskasse og 17% til Danske Civil og Akademiingeniørers Pensionskasse. Ved overdragelsen blev ejendomspartnerselskaberne omdannet fra aktieselskaber til partnerselskaber, hvortil der blev stiftet et komplementaranpartsselskab som komplementar. Denne selskabsomdannelse vil blive nærmere behandlet i specialets afsnit 3.6.1.

De erhvervende selskaber stiftede hver et datterpartnerselskab og et datterdatterpartnerselskab med dertilhørende komplementaranpartsselskaber. Erhververne overtog ejendomspartnerselskaberne med deres datterdatterpartnerselskab, mens erhververnes komplementaranpartsselskab erhvervede ejendomspartnerselskabernes komplementaranpartsselskab med samme ejerandele på henholdsvis 49%, 34% og 17%. Der var således oprettet en dobbeltholdning struktur efter overdragelsen. Ejerstrukturen før og efter overdragelsen er illustreret i bilag 6.

Ved overdragelsen blev lejerne i ejendommene ikke tilbudt at overtage ejendommene på andelsbasis efter lejelovens dagældende kapitel XVI (nugældende kapitel 24), hvorfor lejerne i fem ud af de seks ejendomme anlagde sag mod de fem ejendomspartnerselskaber.

Lejerne gjorde til støtte for deres påstand om, at overdragelsen udløste tilbudspligt gældende, at angivelsen *erhververen* i ental og bestemt form, jf. lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.), skulle ses i sammenhæng med den generelle terminologi, der var anvendt i lejeloven, hvor partsangivelser konsekvent var anvendt i ental og bestemt form. De gjorde endvidere gældende, at resultatet i afgørelsen UfR 2004.2221 Ø hvilede på konkrete omstændigheder, hvorfor afgørelsen ikke kunne have præjudikatsværdi, som ellers anført af ejendomspartnerselskaberne.

Landsretten tillagde imidlertid UfR 2004.2221 Ø præjudikatsværdi, da de udtalte, at Østre Landsret i UfR 2004.2221 Ø havde fastslået, at tilbudspligt efter lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.), alene indtræder, når én af flere erhververe opnår majoriteten af stemmerettighederne i selskabet. Landsretten henviste ligeledes til UfR 1993.868 H, hvorefter bestemmelsens anvendelsesområde ikke kunne strækkes ud over, hvad der efter ordlyden og motiverne med sikkerhed kunne lægges til grund. Endelig udtalte Landsretten, at erhververne ikke kunne anses som ét retssubjekt, men tre forskellige erhververe, hvorfor Landsretten endeligt kom frem til, at overdragelsen ikke udløste tilbudspligt efter lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.).

Landsrettens afgørelse blev efterfølgende anket til Højesteret, hvor parterne gjorde samme påstande og anbringender gældende. I Højesteret blev afgørelsen afgjort med dissens, hvor flertallet, under henvisning til afgørelsen UfR 1993.868 H, udtalte:

“Ordlyden må nærliggende forstås sådan, at nogen ved overdragelsen skal have opnået en stemmemajoritet, og det kan ikke efter forarbejderne med sikkerhed lægges til grund, at et bredere anvendelsesområde har været forudsat.”

En dommer udtalte, at som følge af sprogbrugen i lejeloven, kunne det ikke sluttes at brugen af entalsformen *erhververen*, førte til at bestemmelsen ikke omfattede i hvert fald den situation, hvor der sker et samtidigt salg til flere erhververe, der tilsammen opnår majoritet af stemmerne. Denne forståelse indebærer ikke efter dommerens opfattelse en udvidende fortolkning og var ikke i strid med UfR 1993.868 H, da salget i UfR 1993.868 H angik kapitalandele i et holdingselskab og ikke det selskab, der direkte ejede ejendommen, som det var tilfældet i UfR 2020.2342 H.

Dommen blev afsagt efter stemmeflertallet, og Landsrettens afgørelse blev derfor stadfæstet med flertallets begrundelse, samt de af Landsretten i øvrigt anførte grunde.

Som følge af Højesterets afgørelse i UfR 2020.2342 H kan det dermed endeligt konkluderes, at lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., skal fortolkes indskrænkende efter dens ordlyd og det kan ikke antages, at flere erhververe kan betragtes som én erhverver. Det er dermed en forudsætning for anvendelsen af § 198, stk. 1, 2. pkt., at én erhverver opnår majoriteten af stemmerettighederne i selskabet ved overdragelsen, hvorfor tilbudspligten ikke aktiveres, såfremt ingen erhververe selvstændigt opnår majoriteten af stemmerettighederne.

3.5.4 Flerholdingselskabsmodellen

Med udgangspunkt i ovenstående afsnit 3.5.2 om overdragelse af holding- eller moderselskaber og afsnit 3.5.3 om overdragelser hvor ingen opnår majoritet, kan to forhold fastslås. For det første er det kun overdragelser af aktier eller anparter i det selskab, som direkte ejer en tilbudspligtig ejendom, der aktiverer tilbudspligten, jf. UfR 1993.868 H. Dernæst følger det af både UfR 2004.2221 Ø og UfR 2020.2342 H, at tilbudspligten alene aktiveres, hvis en erhverver af en ejendom som er tilbudspligtig, opnår majoriteten af stemmerettighederne, og at flere erhververe ikke kan betragtes som én erhverver.

Kombineres disse resultater, anfører Jesper Bøge Pedersen i artiklen T:BB 2006.166¹⁵⁷, at dette medfører en mulighed for, at en ejer af et kapitalselskab, som ejer en tilbudspligtig ejendom, kan overdrage aktie- eller anpartsmajoriteten i dette selskab, uden at overdragelsen aktiverer tilbudspligten. En figur af Jesper Bøge Pedersens model er illustreret i bilag 7.

Hvis udgangspunktet er, at en fysisk person ejer alle aktier eller anparter i et aktie- eller anpartsselskab, som ejer en tilbudspligtig ejendom, består modellen af to trin.

¹⁵⁷ Pedersen, *Visse problemstillinger i relation til tilbudspligt efter lejelovens kap. XVI*, T:BB 2006.167

Det første trin består i, at den fysiske person overdrager en tredjedel af aktierne eller anparterne i aktie- eller anpartsselskabet der ejer ejendommen til tre nystiftede aktie- eller anpartsselskaber, som den fysiske person selv ejer. Da ingen af de erhvervende nystiftede selskaber opnår majoritet af stemmerne i selskabet som ejer ejendommen, aktiveres tilbudspligten ikke, jf. UfR 2004.2221 Ø og UfR 2020.2342 H.

Det andet trin består i, at den fysiske person overdrager samtlige aktier eller anparter i de tre nystiftede selskaber til en potentiel køber af den tilbudspligtige ejendom. Denne overdragelse aktiverer ligeledes ikke tilbudspligten, da de selskaber som overdrages, ikke er den direkte ejer af det selskab som ejer den tilbudspligtige ejendom, jf. UfR 1993.868 H. Efter disse to trin vil den ultimative ejer af ejendommen således være skiftet, uden at tilbudspligten aktiveres. Denne model åbner dermed en mulighed for, at en ejer af en tilbudspligtig ejendom, såfremt ejerskabet sker igennem et holdingselskab, kan overdrage ejendommen til en tredjemand uden at tilbudspligten aktiveres. Jesper Bøge Pedersen anfører dog, at såfremt den tidsmæssige periode for gennemførelsen af disse trin er meget kort og ikke er begrundet i nogle saglige forhold, at der er en risiko for, at domstolene vil anse det som forsøg på omgåelse og dermed alligevel aktivere tilbudspligten.

3.6 Overdragelser i andre tilfælde end dem som fremgår af § 198, stk. 1

Der har i retspraksis og i retslitteraturen længe været en overordnet enighed om, at lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt. (dagældende lejelovs § 102, stk. 1, 2. pkt.), skal anses for at være udtømmende. Dette bunder i, at det i UfR 1993.868 H fastslås, at anvendelsesområdet for lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., skal fortolkes indskrænkende og ikke kan strækkes ud over bestemmelsens ordlyd. Dette er senere blevet bekræftet i UfR 2020.2342 H. Jesper Bøge Pedersen rejser i artiklen T:BB 2006.167 dog spørgsmål om, hvorvidt lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., ligeledes finder anvendelse ved overdragelse af ejerandele i andre juridiske personer, såsom s.m.b.a'ere, kommanditselskaber eller interessentskaber. Dette vil blive behandlet i afsnit 3.6.2.

I forhold til lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt., har der længe hersket tvivl om, hvorvidt andre former for overdragelser, end de i bestemmelsen direkte opregnede, aktiverer tilbudspligten. Dog er denne tvivl som udgangspunkt afklaret med afgørelsen UfR 2022.4196 Ø, der som ovenfor anført bl.a. omhandlede, hvorvidt en spaltning aktiverede tilbudspligten. Om dette spørgsmål bemærkede to ud af tre dommere i Landsretten, at den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt., fremstod som udtømmende og fandt dermed ikke, at overdragelse af en tilbudspligtig ejendom i forbindelse med en spaltning aktiverede tilbudspligten. Det skal hertil bemærkes, at denne afgørelse er afsagt med baggrund i den tidligere lejelovs regler om tilbudspligt, hvori spaltning, modsat i den nugældende lejelov, som nævnt ikke fremgår direkte af bestemmelsen.

Sammenholdes det faktum, at den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt., skal anses som værende udtømmende, jf. UfR 2022.4196 Ø med det faktum, at det i forarbejderne til den nugældende lejelovs § 198, stk. 1, 1. pkt., er anført at: *”Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 102, som omhandler de former for overdragelse, der udløser tilbudspligt”*¹⁵⁸ må det antages, at også den nugældende lejelovs § 198, stk. 1, 1. pkt., skal anses for udtømmende. Dette besvarer umiddelbart spørgsmålet om, hvorvidt tilbudspligten aktiveres i andre tilfælde, end de i bestemmelsen opregnede, nemlig at lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt., og de opregnede overdragelser, skal anses for udtømmende. Tilbudspligten aktiveres dermed ikke ved overdragelse af en tilbudspligtig ejendom ved andre former for overdragelser.

Dog kan der alligevel sættes spørgsmålstegn ved rigtigheden af afgørelsens resultat, i forhold til om lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt., og dermed også spørgsmålet om de i bestemmelsen opregnede typer overdragelser, er udtømmende. Denne tvivl skyldes, at det ved den seneste lovændring af lejeloven i 2022 er anført, at reglerne er videreført uden indholdsmæssige ændringer. Derudover er der i de specielle bemærkninger til bestemmelsen anført, at der med indsættelse af spaltning foreslås præciseret i bestemmelsen, at spaltning er omfattet.¹⁵⁹ Dette indikerer nærmere, at lovgiver er af den overbevisning, at spaltning før denne lovændring allerede var at anse som en overdragelse der aktiverede tilbudspligten, end at hensigten med lovændringen var at ændre på hvilke situationer, som aktiverer tilbudspligten. Der er dermed holdepunkter for at antage, at Landsrettens fortolkning i UfR 2022.4196 Ø om at § 198, stk. 1, 1. pkt., er udtømmende, ikke med sikkerhed kan lægges til grund.

At dette er tilfældet, understøttes ligeledes ved en gennemgang af de tidligere lejeloves bestemmelser om, hvilke overdragelser der aktiverer tilbudspligten. Ved tilbudspligtens indførelse med 1975-lejeloven i § 57 b, stk. 6, var ordlyden følgende: *”Tilbudspligten gælder ved enhver overdragelse af ejendommen.”* Der var på dette tidspunkt ikke på samme måde, som i de senere lejelove, en opregning af hvilke typer overdragelser der aktiverede tilbudspligten. Med 1979-lejeloven fik reglerne om tilbudspligt, som ovenfor anført, sit eget kapitel og 1975-lejelovens bestemmelse om tilbudspligt blev flyttet til § 102, stk. 1. Ordlyden af denne bestemmelse var: *”Tilbudspligten gælder når, ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte”*. I forarbejderne til denne bestemmelse var følgende anført: *”Den foreslåede bestemmelse svarer til § 57 b, stk. 6. Det fastslås heri, at tilbudspligten gælder ved enhver overdragelse af ejendomme med de hidtidige undtagelser.”*¹⁶⁰ Dermed er der holdepunkter for at antage, at 1979-lejelovens anvendelsesområde er uændret i forhold til 1975-lejeloven, hvorfor anvendelsesområdet for 1979-lejelovens § 102, stk. 1, og dermed hvilke overdragelser som aktiverer tilbudspligten, er enhver overdragelse af ejendommen, jf. ordlyden af 1975-lejelovens § 57 b, stk. 6.

Sammenholdes dette med, at der som nævnt både i de almindelige og specielle bemærkninger til 2022-lejeloven er anført, at reglerne om tilbudspligt foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer, dog med præcisering af at spaltning også aktiverer tilbudspligten, er der også

¹⁵⁸ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 349

¹⁵⁹ Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 349

¹⁶⁰ Folketingstidende 1978-79, Tillæg A, spalte 2473

her holdepunkter for at antage, at 2022-lejelovens anvendelsesområde er uændret i forhold til 1975-lejeloven. Er dette tilfældet, er anvendelsesområdet for § 198, stk. 1, 1. pkt., dermed ligeledes enhver overdragelse af ejendommen. Det kan dog undre at der ved vedtagelse af 1979-lejeloven, og efterfølgende videreført i 2022-lejeloven, er indsat en opregning af specifikke overdragelsesformer, hvorefter tilbudspligten aktiveres, mens der henvises til at bestemmelsen svarer til 1975-lejelovens § 57 b, stk. 6, hvorefter enhver overdragelse aktiverer tilbudspligten. Hensigten med at indsætte en opregning af forskellige former for overdragelser som aktiverer tilbudspligten, er ikke indlysende og fremgår ligeledes ikke af forarbejderne til nogle af lejelovene. Det fremgår derimod af forarbejderne, at der i de seneste lejelove henvises tilbage til 1975-lejelovens bestemmelse om aktivering af tilbudspligten.

Endvidere støttes udgangspunktet om, at lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt., ikke med sikkerhed er udtømmende, i en gennemgang af den argumentation som anvendes i afgørelsen UfR 2022.4196 Ø.

Dommerne i Landsretten udtaler indledningsvist i begrundelsen for afgørelsen UfR 2022.4196 Ø, at: *“Tilbudspligt efter lejelovens § 102, stk. 1 [nugældende § 198, stk. 1], indebærer et væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser, der ikke kan strækkes ud over, hvad der efter bestemmelsens ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund, jf. U1993.868H og U2020.2342H”*. Efter indledningsvist at have konstateret dette, udtaler Landsretten følgende: *“Spaltning er ikke nævnt i den opregning i den tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt. [nugældende § 198, stk. 1, 1. pkt.], der fremstår som udtømmende”*.

Det tyder dermed på, at Landsrettens resultat i afgørelsen UfR 2022.4196 Ø er baseret på den forudsætning, at afgørelserne UfR 1993.868 H og UfR 2020.2342 H omhandler fortolkning af såvel lejelovens § 102, stk. 1, 1. pkt. som 2. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 1. og 2. pkt.), således at det efter disse to afgørelser både er lejelovens § 102, stk. 1, 1. og 2. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 1. og 2. pkt.), der skal fortolkes indskrænkende. Dette er imidlertid ikke tilfældet, idet Højesteret i de to afgørelser UfR 1993.868 H og UfR 2020.2342 H, alene henviser til bestemmelsen i lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.), hvorfor det alene er denne del af bestemmelsen, der i henhold til afgørelserne skal fortolkes indskrænkende. Hvorvidt lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt., herefter skal anses for udtømmende med begrundelse i afgørelserne UfR 1993.868 H og UfR 2020.2342 H, afhænger derfor af, om Højesterets fortolkning af bestemmelsen i lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.), kan overføres på lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt.

I artiklen T:BB 2006.167 udtaler Jesper Bøge Pedersen, at afgørelsen UfR 1993.868 H *“[...] kan næppe uden videre anvendes som præjudikat for, at samtlige tilbudspligtsregler skal fortolkes indskrænkende, idet Højesteret netop lægger vægt på, at § 102, stk. 1, 2. pkt. [nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.], er udtryk for en tilbudspligt og ikke blot en forkøbsret [...]”*. Da det må antages, at Højesteret med afgørelsen sigter til, at en egentlig tilbudspligt er et andet og mere væsentligt indgreb i de sædvanlige ejerbeføjelser end en almindelig forkøbsret, anfører Jesper Bøge Pedersen herefter, at afgørelsen UfR 1993.868 H formentlig ikke finder anvendelse på den del af reglerne om tilbudspligt, som omhandler overdragelse af selve ejendommen.

Dette skyldes, at denne del af reglerne om tilbudspligt alene er udtryk for en forkøbsret, hvilket som ovenfor i afsnit 3.1 anført, er tilfældet ved lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt.

På baggrund af disse betragtninger kan det ikke med sikkerhed fastslås, at det anførte udgangspunkt om at lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt., er udtømmende, jf. UfR 2022.4196 Ø, er retstilstanden. Derfor findes det relevant at behandle, hvorvidt andre typer af overdragelser, end dem som fremgår direkte af bestemmelsen, aktiverer tilbudspligten.

3.6.1 Virksomhedsomdannelse

I flere afgørelser vedrørende reglerne om tilbudspligt bliver der foretaget virksomhedsomdannelse i forbindelse med overdragelser af tilbudspligtige ejendomme. Derfor er det relevant at undersøge, hvorvidt en virksomhedsomdannelse kan være omfattet af lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt.

I artiklen T:BB 2006.155 antager Søren Andersen, at der ved virksomhedsomdannelse efter lov om skattefri virksomhedsomdannelse er tale om en overdragelse ved salg, hvor vederlæggelsen sker med aktier eller anparter i stedet for penge.¹⁶¹

Spørgsmålet blev behandlet i UfR 2022.4196 Ø, hvor der blev foretaget en virksomhedsomdannelse, da en tilbudspligtig ejendom blev overdraget til Y ApS som led i en skattefri virksomhedsomdannelse. Den tilbudspligtige ejendom var forinden overdragelsen ejet af brødrene A, B og C personligt og efter overdragelsen ejet af selskabet Y ApS, som A, B og C ejede med en tredjedel hver. Der var således ikke sket et reelt ejerskifte. Boligrettens afgørelse blev afsagt med dissens, hvor flertallet fandt:

“[...] at overdragen – uanset at den skete som led i en skattefri virksomhedsomdannelse, og uanset at ejerkredsen bag selskabet Y ApS var identisk med ejendommens ejerkreds før overdragelsen - må anses for en overdragelse omfattet af lejelovens § 102, stk. 1, 1. pkt. [nugældende § 198, stk. 1, 1.pkt.] [...]”.

Boligretten fandt således, at overdragelsen i afgørelsen, der var sket som led i en skattefri virksomhedsomdannelse, var omfattet af dagældende lejelovs § 102, stk. 1, 1. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 1. pkt.).

Den dissenderende boligretsdommer udtalte imidlertid, at overdragelsen ikke var omfattet af § 102, stk. 1, 1. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 1. pkt.). Dommeren begrundede sit synspunkt med dommene UfR 2020.2342 H og UfR 1993.868 H, hvorefter lejelovens § 198, stk. 1, ikke kan strækkes ud over, hvad der efter ordlyden og lovmotiverne med sikkerhed kan lægges til grund. Det må dermed antages, at dommeren ikke mente, at overdragelsen kunne sidestilles med et salg.

¹⁶¹ TBB 2006.155

Det fremgår af de specielle bemærkninger til 2022-lejelovens § 198, stk. 1, at der ved en virksomhedsomdannelse efter lov om skattefri virksomhedsomdannelse sker et ejerskifte, idet ejendommen ved overdragelsen går fra at være ejet af en fysisk person til at være ejet af en juridisk person. Derfor vil sådanne overdragelser være omfattet af tilbudspligten.¹⁶²

Boligretten fandt imidlertid, at beboelseslejernes ret til at få ejendommen tilbudt på andelsbasis ved overdragelsen i 2009 var forældet, hvorfor spørgsmålet udgik af sagen ved Landsretten. Boligrettens resultat må dog anses som værende korrekt i henhold til gældende ret, da det med sikkerhed i lovmotiverne fremgår, at overdragelser som led i en skattefri virksomhedsomdannelse skal udløse tilbudspligten, jf. de specielle bemærkninger til § 198, stk. 1.

I afgørelsen UfR 2020.2342 H blev der ligeledes foretaget en virksomhedsomdannelse. Denne virksomhedsomdannelse var imidlertid ikke en omdannelse omfattet af lov om skattefri virksomhedsomdannelse, da selskaberne som ejede de tilbudspligtige ejendomme, blev omdannet fra et aktieselskab til et partnerselskab. Der var således ikke tale om et ejerskifte fra en fysisk person til en juridisk person.

I dommens sagsfremstilling fremgår det, at Carlsbergfondet fik udarbejdet et notat af advokatfirmaet Plesner, der omhandlede hvorvidt denne virksomhedsomdannelse i sig selv udløste tilbudspligt. Det fremgik af notatet, at omdannelsen ikke ville udløse tilbudspligt, da:

“[...] en omdannelse af Selskaberne til partnerskaber ikke stiller boliglejerne i en anderledes eller ringere situation end ved det påtænkte salg af Selskaberne, idet boliglejerne i forvejen ikke har krav på at få Ejendommene tilbudt på andelsvilkår under den nuværende salgsstruktur med tre købere af Selskaberne, hvoraf ingen får kontrol.”

Advokatfirmaet Plesner mente derfor, at den konkrete virksomhedsomdannelse ikke aktiverede tilbudspligten, og da spørgsmålet ikke blev behandlet ved retten, idet lejerne ikke gjorde synspunktet gældende, kan det ikke udledes på baggrund af dommen, hvorvidt en sådan virksomhedsomdannelse vil aktivere tilbudspligten.

I afgørelsen UfR 2004.2221 Ø blev Ejendomsselskabet Innovo ApS omdannet til Boligselskabet Innovo A/S. Forinden omdannelsen havde Ejendomsselskabet Innovo ApS overdraget majoriteten af sine anparter til tre erhververe, hvilket efter beboelseslejernes opfattelse aktiverede tilbudspligt, se mere herom i specialets afsnit 3.5.3. Både Boligretten og Landsretten fandt, at overdragelsen ikke udløste tilbudspligt efter dagældende lejelovs § 102, stk. 1, 2. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.), da ingen af de tre erhververe opnåede majoritet. Boligretten udtalte tilmed vedrørende virksomhedsomdannelsen: *“Ligeledes lægges efter bevisførelsen til grund, at denne fordeling bibeholdtes, efter selskabet blev omdannet til et aktieselskab.”*. Boligretten åbner således op for, at en virksomhedsomdannelse fra et anpartsselskabs til et aktieselskab ikke selvstændigt aktiverer tilbudspligten, såfremt majoriteten af stemmerettighederne ikke ændres ved omdannelsen.

¹⁶² Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat, s. 349

Boligrettens begrundelse gengives imidlertid ikke i Landsretten og spørgsmålet er ikke nærmere behandlet i Landsretten. Boligrettens udtalelse er således forbundet med en vis usikkerhed.

Omdannelsen fra et anpartsselskab til et aktieselskab i afgørelsen medførte ikke, at en fremtidig overdragelse af stemmemajoriteten i selskabet ville være undtaget fra lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., da både anparts- og aktieselskaber fremgår af loven. Beboelseslejerne blev således ikke stillet i en ringere position af virksomhedsomdannelsen, hvilket også var advokatfirmaet Plesners begrundelse for, at virksomhedsomdannelsen i afgørelsen UfR 2020.2342 H ikke aktive-rede tilbudspligt.

En anderledes virksomhedsomdannelse kan imidlertid medføre, at et selskab bliver omdannet fra et anparts- eller aktieselskab til en tredje selskabsform, som ikke fremgår af ordlyden af lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt. Dette kan medføre, at en overdragelse af ejerandele i det nye selskab ikke udløser tilbudspligt efter lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., hvis denne bestemmelse skal fortolkes indskrænkende, hvilket behandles nærmere nedenfor i afsnit 3.6.2. Derfor kan det ikke afvises, at en virksomhedsomdannelse kan ske som led i en omgåelse af reglerne om tilbudspligt, hvorfor omdannelsen formentlig vil kunne udløse tilbudspligt. Der er dog ingen retspraksis der be- eller afkræfter dette synspunkt, hvorfor spørgsmålet må anses som uafklaret.

3.6.2 Overdragelse af andre juridiske personer end aktie- eller anpartsselskaber

Det følger af lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., at “[...] overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber [...]” kan udløse tilbudspligt. Som ovenfor anført rejser Jesper Bøge Pedersen i artiklen T:BB 2006.167 spørgsmål om, hvorvidt bestemmelsen finder anvendelse ved overdragelse af ejerandele i andre juridiske personer.

Jesper Bøge Pedersen argumenterer først for, at en formålsfortolkning af bestemmelsen kan føre til, at overdragelser af andre juridiske personer ligeledes er omfattet af bestemmelsen. Da bestemmelsen blev indført ved lovændringen i 1986, fremgik det af bemærkningerne:

*“Ændringsforslaget sigter således til, at tilbudsreglerne også skal gælde for ejendomsselskaber, idet det findes ganske urimeligt, at de undtages for reglerne.”*¹⁶³

Formålet med bestemmelsen kan efter ovenstående citat fortolkes således, at alle ejendomsselskaber skal være omfattet af bestemmelsen og dermed ikke kun aktie- og anpartsselskaber. Lovbemærkningerne til bestemmelsen nævner imidlertid forinden ovenstående citat direkte aktie- og anpartsselskaber, hvorfor det ikke med sikkerhed kan lægges til grund, at det var lovgivers hensigt, at bestemmelsen skulle finde anvendelse på alle juridiske personer.

¹⁶³ Folketingstidende 1985-86, Tillæg A, spalte 4676

Det blev fastlagt i UfR 1993.868 H, at lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., skulle fortolkes indskrænkende efter dens ordlyd. Derfor kan en formålsfortolkning som ovenfor ikke medføre, at anvendelsesområdet for bestemmelsen kan strækkes ud over bestemmelsens ordlyd. Dette er ligeledes anført af Jesper Bøge Pedersen i artiklen T:BB 2006.167.

Lovgiver har været bevidst om, at der findes forskellige juridiske personer, men har ved bestemmelsen kun nævnt aktie- og anpartsselskaber. Dette synspunkt understøttes ligeledes af et svar fra daværende Boligminister Sven Erik Hovmand til boligudvalget i 1992, vedrørende et forslag om udtrykkeligt at anføre i loven, at overdragelse af anpartar i kommanditselskaber skulle være omfattet af bestemmelsen. Til dette svarede ministeren:

*“Jeg er heller ikke umiddelbart indstillet på at udvide tilbudspligten til at omfatte majoritets-skifte for ejendomme ejet af kommanditselskaber...”*¹⁶⁴

Her fremgår det tydeligt, at ministeren er af den overbevisning, at lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., skal fortolkes efter dens ordlyd, således den kun omfatter aktie- og anpartsselskaber. Ministerens svar har dog imidlertid begrænset fortolkningsmæssig værdi, men sammenholdt med Højesterets fortolkning af bestemmelsen i UfR 1993.868 H, må det antages, at bestemmelsen kun omhandler aktie- og anpartsselskaber, hvorfor overdragelse af ejerandele i andre juridiske personer ikke aktiverer tilbudspligt efter lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt. Jesper Bøge Pedersen når samme konklusion i sin artikel.

Claus Rohde gør i *Lejeloven med kommentarer*¹⁶⁵ gældende, at bestemmelsen ligeledes må antages at omfatte partnerselskaber, da disse betragtes som en særlig form for aktieselskaber og er underlagt selskabslovens regler, jf. selskabslovens kapitel 21.¹⁶⁶ Der er imidlertid intet retspraksis der behandler dette spørgsmål. I UfR 2020.2342 H blev spørgsmålet ikke direkte behandlet, selvom der var tale om overdragelser af ejerandele i ejendomspartnerselskaber. Den manglende behandling af dette spørgsmål kan være udtryk for, at partnerselskaber er omfattet af bestemmelsen, da Højesteret afgjorde sagen på baggrund af, at ingen opnåede majoriteten af stemmerettighederne i selskaberne, jf. specialets afsnit 3.5.3. Da domstolene ikke behandlede spørgsmålet direkte, må denne antagelse dog anses som usikker og uden konkrete holdepunkter.

¹⁶⁴ Besvarelse af spørgsmål 3 af 10.10.1992 (gengivet i TBB 2006.167)

¹⁶⁵ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*

¹⁶⁶ Birk, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 990

4. DEL – DE LEGE FERENDA

I ovenstående 3. Del er det analyseret, hvilke overdragelser der ud fra et de lege lata-perspektiv aktiverer tilbudspligten og hvilke overdragelser, der ikke aktiverer tilbudspligten. I følgende Del vil det med henblik på besvarelse af specialets problemformulering blive analyseret, hvilke overdragelser der aktiverer tilbudspligten, og hvilke overdragelser der ikke aktiverer tilbudspligten, ud fra et de lege ferenda-perspektiv. For at besvare denne del af problemformulering, vil formålet med udkastet til lov om ændring af lov om leje først blive præsenteret, hvorefter de konkrete regelændringer samt deres betydning for retstilstanden vil blive analyseret.

4.1 Formålet med udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje

Ud fra ovenstående 3. Del er særligt tre former for overdragelser interessante ved fastlæggelsen af tilbudspligtens anvendelsesområde, da disse tre former for overdragelse umiddelbart ligner overdragelser der burde aktivere tilbudspligten, men retspraksis har statueret, at tilbudspligten alligevel ikke aktiveres.

Først og fremmest de tilfælde hvor stemmemajoriteten af aktier eller anparter i et holdingselskab, som ejer et datterselskab med en eller flere tilbudspligtige ejendomme, overdrages til én erhverver. Det er statueret ved afgørelsen UfR 1993.868 H, som beskrevet i afsnit 3.5.2, at tilbudspligten ikke aktiveres i disse tilfælde.

Dernæst de tilfælde, hvor et selskab, som ejer en eller flere tilbudspligtige ejendomme, overdrages til flere erhververe, hvoraf ingen af erhververne opnår stemmemajoritet i selskabet. Det er senest statueret ved afgørelsen UfR 2020.2342 H, som beskrevet i afsnit 3.5.3, at tilbudspligten ligeledes ikke aktiveres i disse tilfælde.

Endelig de tilfælde, hvor et selskab der ejer en eller flere tilbudspligtige ejendomme overdrages til et nyt selskab, men hvor der ikke sker et skifte af det reelle ejerforhold ved overdragelsen. Det er ved overdragelsen foretaget i 2012 i afgørelsen UfR 2022.4196 Ø, som beskrevet i afsnit 3.5.1, statueret, at tilbudspligten ikke aktiveres i disse tilfælde.

Som ovenfor anført i afsnit 1.3.3 er der fra politisk side et ønske om at udvide tilbudspligtens anvendelsesområde, hvorfor der er blevet udarbejdet et udkast til lovforslag om ændring af lejeloven, hvori reglerne om tilbudspligt ville blive ændret. Udkastet til forslaget blev imidlertid trukket tilbage efter forslaget havde været sendt i høring, men udkastet belyser alligevel lovgiveres ønske om, hvordan en potentiel fremtidig retstilstand bør se ud.

I de almindelige bemærkninger til udkastet er det anført, at der i praksis er konstateret flere tilfælde, hvor det har været muligt at omgå reglerne om tilbudspligt. Der nævnes to konkrete tilfælde. Først nævnes det tilfælde, hvor der overdrages aktie eller anparter i et selskab til flere

erhververe, hvoraf ingen af erhververne opnår majoriteten af stemmerne i selskabet. Dette henviser tydeligt til situationen i UfR 2020.2342 H. Dernæst nævens det tilfælde, hvor et holdingselskab, som ejer et selskab, som ejer en eller flere tilbudspligtige ejendomme, bliver overdraget til én erhverver, hvilket tydeligt er en henvisning til situationen i UfR 1993.868 H.¹⁶⁷

Det anføres i de specielle bemærkninger i udkastet til forslaget, at det er Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at selvom hensigten med forslaget er at udvide anvendelsesområdet for tilbudspligten, vil denne udvidelse kun omfatte de dispositioner, som reelt er et forsøg på omgåelse af reglerne om tilbudspligt. Forslaget vil derfor ikke begrænse reelle overdragelser.¹⁶⁸ Hvad der nærmere forstås ved en reel overdragelse beskrives ikke nærmere. Det må dog antages, at der hermed menes, at en reel overdragelse er en overdragelse, som ikke har til hensigt at omgå reglerne om tilbudspligt, og at udvidelsen af reglerne om tilbudspligt ikke vil begrænse disse overdragelser yderligere.

Som følge af det politiske ønske om en udvidelse af anvendelsesområdet for tilbudspligten, er det interessant at undersøge, hvilken potentiel betydning ændringen af reglerne om tilbudspligt i udkastet til lovforslaget ville have haft for afgørelserne UfR 2020.2342 H og UfR 1993.868 H, hvilket er de situationer, der henvises til i udkastet. Der henvises ikke direkte til situationen i afgørelsen UfR 2022.4196 Ø, men udkastet må ligeledes anses for at kunne have haft betydning i denne situation, hvorfor også denne afgørelse vil blive behandlet.

For at kunne lave denne analyse, vil regelgrundlaget som er beskrevet i udkastet til lovforslaget imidlertid først behandles.

4.2 Det foreslåede regelgrundlag

Det følger af udkastet til lovforslag § 1, nr. 5:

“§ 198, stk. 1, affattes således: »Tilbudspligten indtræder ved et kontrolskifte vedrørende ejendommen. Et kontrolskifte foreligger i følgende tilfælde:

- 1) En eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave eller fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst 50 pct. af ejerandelen til ejendommen.*
- 2) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen.*
- 3) En ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen.*

¹⁶⁷ Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger, s. 12

¹⁶⁸ Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger, s. 23

- 4) *En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra ejendommen, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.*
- 5) *En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af en værdistigning af ejendommen, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer ejendommen.*
- 6) *Foretagelse af en eller flere dispositioner, som ikke er omfattet af nr. 1- 5, men hvorved der opnås en tilsvarende virkning.”*

Ud fra bestemmelsens ordlyd kan det indledningsvist konstateres, at tilbudspligten aktiveres ved et kontrolskifte. Det fremgår af de specielle bemærkninger til bestemmelsen, at begrebet *kontrolskifte* er defineret bredt i de opregnede tilfælde, med henblik på at omfatte alle former for direkte og indirekte overdragelser af ejendomme eller rettigheder hertil, således der ikke skal kunne ske omgåelse af tilbudspligten ved forskellige aftale- og selskabskonstruktioner.¹⁶⁹ Den foreslåede bestemmelse fokuserer således mere på overdragelsen end erhververen, som det er tilfældet efter nugældende regler om tilbudspligt. Det kan ligeledes konstateres, at der med den foreslåede ændring skeles til de nuværende regler om kontrolskifte, som fremgår af lejelovens § 19, stk. 4, vedrørende huslejeafkast ved gennemgribende forbedrede lejemål.¹⁷⁰ Der er dermed ikke tale om en nyskabelse i udkastet til forslaget, men derimod tale om en overførsel af den tankegang som findes i lejelovens § 19, stk. 4.

I udkastet til forslaget fremgår det, at tilbudspligten indtræder ved de i nr. 1-6, opregnede tilfældegrupper. Af de specielle bemærkninger fremgår det, at en detaljeret og omfattende beskrivelse af disse tilfælde har været nødvendig, for at omfatte de mange forskellige måder, hvorpå en ejendom kan overdrages.¹⁷¹ Dette adskiller sig væsentligt fra den nugældende § 198, stk. 1, hvor der ikke på samme måde er en detaljeret og omfattende beskrivelse af, hvilke tilfælde der aktiverer tilbudspligten. Ligeledes kan det konstateres, at fusion og spaltning ikke er genstand for særskilt regulering efter den foreslåede bestemmelse. Dette begrundes i, at den detaljerede og omfattende beskrivelse af kontrolskifte medfører, at fusion og spaltning i sig selv eller i forening med andre transaktioner kan udgøre et kontrolskifte efter bestemmelserne i nr. 1-6.¹⁷²

Endelig er der indsat en generalklausul i den foreslåede bestemmelses nr. 6, hvorefter tilbudspligten ligeledes indtræder, såfremt en eller flere dispositioner opnår samme virkning som en disposition efter nr. 1-5, men ikke direkte er omfattet af en af disse. Formålet med denne bestemmelse er at undgå omgåelse af tilbudspligten, således en ikke-omfattet overdragelse der opnår samme virkning som en omfattet overdragelse, vil aktivere tilbudspligten.¹⁷³ Dette adskiller sig ligeledes væsentligt fra den nugældende § 198, stk. 1, hvor der ikke er indsat en

¹⁶⁹ Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger, s. 23

¹⁷⁰ Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger, s. 12

¹⁷¹ Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger, s. 23

¹⁷² Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger, s. 24

¹⁷³ Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger, s. 27f.

opsamlingsbestemmelse, da kun de konkrete overdragelser som aktiverer tilbudspligten, er opregnet.

Af udkastet til lovændringen fremgår intet vedrørende undtagelserne til tilbudspligten, som følger af den nugældende lejelovs § 198, stk. 2, nr. 1-5.

4.3 Vurdering af retspraksis i forhold til udkastet

Efter ovenstående redegørelse af de foreslåede ændringer til lejelovens regler om tilbudspligt, vil disse ændrings potentielle betydning for afgørelserne UfR 2020.2342 H, UfR 1993.868 H og UfR 2022.4196 Ø blive analyseret nedenfor.

4.3.1 UfR 2020.2343 H – Minoritetsoverdragelser

I afgørelsen UfR 2020.2343 H var der tale om en overdragelse af samtlige kapitalandele af seks ejendomsselskaber til tre pensionskasser, hvoraf ingen af erhververne opnåede majoritet. For nærmere gennemgang af faktum i afgørelsen henvises til afsnit 3.5.3. Højesteret kom frem til, at forholdet ikke var omfattet af dagældende lejelovs § 102, stk. 1, 2. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.), hvorfor overdragelsen ikke aktiverede tilbudspligten.

I henhold til den foreslåede bestemmelse, indtræder tilbudspligten ved et kontrolskifte vedrørende ejendommen, jf. den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, 1. pkt. Bestemmelsens nr. 1, kan ikke anses for at finde anvendelse, da denne omhandler kontrolskifte ved erhvervelse af ejerandele af selve den tilbudspligtige ejendom, hvilket ikke er tilfældet i afgørelsen, da der sker en overdragelse af kapitalandele i de selskaber, som ejer de tilbudspligtige ejendomme.

Et kontrolskifte foreligger ligeledes i henhold til bestemmelsen, ved en direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen, jf. den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 2. Det fremgår af de specielle bemærkninger til den foreslåede bestemmelse, at begrebet den *bestemmende indflydelse* skal forstås i overensstemmelse med selskabslovens §§ 6-7.¹⁷⁴ I henhold til selskabslovens § 7, stk. 1, er *bestemmende indflydelse* beføjelsen til at styre en dattervirksomheds økonomiske og driftsmæssige beslutninger.

Forinden overdragelsen i UfR 2020.2343 H havde Carlsbergfondet den bestemmende indflydelse over de seks ejendomsselskaber, da Carlsbergfondet ejede samtlige kapitalandele og dermed kunne styre ejendomsselskabernes økonomiske og driftsmæssige beslutninger. Ved overdragelsen afgav Carlsbergfondet den bestemmende indflydelse, da samtlige kapitalandele blev overdraget til de tre pensionskasser. Ingen af de tre pensionskasser opnåede imidlertid bestem-

¹⁷⁴ Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger, s. 24

mende indflydelse, da ingen af de tre pensionskasser opnåede stemmemajoriteten i ejendomsselskaberne. Således kunne ingen af pensionskasserne selvstændigt styre ejendomsselskabernes økonomiske og driftsmæssige beslutninger, jf. selskabslovens § 7, stk. 1.

Det følger af de specielle bemærkninger til den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 2, at det er afgørende for bestemmelsens anvendelse, at en ny fysisk eller juridisk person udøver den bestemmende indflydelse over ejendommen.¹⁷⁵ Bestemmelsen er således tilsvarende den nu-gældende lejelovs § 198, stk. 1, 2. pkt., og da ingen af de tre pensionskasserne opnåede den bestemmende indflydelse, kan det ikke antages, at den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 2, finder anvendelse på overdragelsen.

I henhold til den foreslåede bestemmelses nr. 3, foreligger der imidlertid ligeledes et kontrolskifte ved en ændring af mindst 50% af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen. Af de specielle bemærkninger til bestemmelsen fremgår det, at en udskiftning af halvdelen eller mere end halvdelen af den bagvedliggende ejerkreds, opgjort på baggrund af ejerandele, vil udløse et kontrolskifte.¹⁷⁶ Dette var netop tilfældet i afgørelsen UfR 2020.2343 H, hvorfor overdragelsen således ville være omfattet af den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 3, da der forelå et kontrolskifte.

Såfremt udkastet til lovforslaget var blevet vedtaget, havde dette således ændret retstilstanden, da det efter den foreslåede bestemmelse ikke ville være muligt at lave minoritetsoverdragelser, hvor halvdelen eller mere af ejerandelene i et ejendomsselskab bliver overdraget til flere erhververe, selvom ingen af erhververne selvstændigt opnår majoriteten af stemmerne. Der ville således foreligge et kontrolskifte af ejendommen, hvorfor tilbudspligten i så fald ville indtræde, jf. den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 3. Dette viser hensigten bag udkastet til lovforslaget, hvorefter tilbudspligten skal knytte sig til selve overdragelsen i stedet for erhververen.

4.3.2 UfR 1993.868 H – Overdragelse af holding- eller moderselskaber

Afgørelsen UfR 1993.868 H omhandlede en overdragelse af 78% af aktierne i et moderselskab, som ejede et datterselskab med flere tilbudspligtige ejendomme. For nærmere gennemgang af faktum henvises til afsnit 3.5.2. Det er efter afgørelsen kun overdragelser af aktie eller anparter, i det selskab der direkte ejer en tilbudspligtig ejendom, der aktiverer tilbudspligten. Overdragelse af aktier eller anparter i et ejendomsselskabs ovenstående holdingselskab eller moderselskab, vil således efter afgørelsen og nuværende retstilstand ikke aktivere tilbudspligt.

Ligesom ved afgørelsen UfR 2020.2343 H, omhandlede afgørelsen UfR 1993.868 H ikke en overdragelse af ejerandele i selve de tilbudspligtige ejendomme. Overdragelsen i afgørelsen

¹⁷⁵ Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger, s. 25

¹⁷⁶ Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger, s. 25

omhandlede en aktieoverdragelse af 78% af ejendomsselskabets moderselskab til et nyt selskab. Derfor kan det konstateres, at den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 1, ikke vil finde anvendelse ved denne overdragelse.

Der kan argumenteres for, at der var tale om et indirekte skifte af den bestemmende indflydelse over ejendomsselskabet, som ejede de tilbudspligtige ejendomme, da aktiemajoriteten i moderselskabet der ejede ejendomsselskabet, blev overdraget. Det fremgår direkte af ordlyden af den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 2, at der foreligger et kontrolskifte, når der sker en overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der *ejers ejendommen*. Da det ikke er kapitalandele i ejendomsselskabet som ejer ejendommen, men derimod aktier i ejendomsselskabets moderselskab der overdrages, synes det ikke at være i overensstemmelse med bestemmelsens ordlyd, at denne overdragelse ville være omfattet af bestemmelsen.

Overdragelsen synes nærmere at være omfattet af den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 3. Dette underbygges af de specielle bemærkninger til denne bestemmelse, da det heraf fremgår, at formålet med § 198, stk. 1, nr. 3, er at sikre, at reglerne om tilbudspligt ikke kan omgås ved at overdrage ejerandele længere oppe i en ejerstruktur.¹⁷⁷ Ved afgørelsen UfR 1993.868 H blev mere end halvdelen af ejerandelene i moderselskabet overdraget, hvilket således er en situation som beskrevet i de specielle bemærkninger. Derfor må den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 3, anses for at ville have fundet anvendelse ved overdragelsen i UfR 1993.868 H.

Såfremt det foreslåede udkast til lovforslaget var blevet vedtaget, ville tilbudspligten således også indtræde ved en overdragelse af halvdelen eller mere af ejerandelene i et ejendomsselskabs ovenstående holding- eller moderselskab, i modsætning til retstilstanden efter nugældende lejelovs § 198, stk. 1, 2. pkt.

4.3.3 UfR 2022.4196 Ø – Overdragelser uden reelt ejerskifte

Afgørelsen UfR 2022.4196 Ø omhandlede bl.a. overdragelsen i 2012, hvor samtlige anparter i ejendomsselskabet X ApS blev overdraget til selskabet Z Invest ApS, som herefter var moderselskab for ejendomsselskabet. For nærmere gennemgang af faktum henvises til afsnit 3.5.1. Østre Landsret fandt, at dagældende lejelovs § 102, stk. 1, 2. pkt. (nugældende § 198, stk. 1, 2. pkt.), ikke fandt anvendelse, da Z Invest ApS og X ApS både før og efter overdragelsen havde den samme reelle ejer, A, hvorfor tilbudspligten ikke blev aktiveret.

Overdragelsen i UfR 2022.4196 Ø vedrørte ligeledes ikke ejerandele i selve den tilbudspligtige ejendom, hvorfor den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 1, ikke ville finde anvendelse på overdragelsen.

¹⁷⁷ Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger, s. 26

Den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 2, omhandler kontrolskifte i form af direkte eller indirekte overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen. Da den foreliggende overdragelse omhandlede overdragelse af anparterne i ejendomsselskabet X ApS, som ejede den tilbudspligtige ejendom, kan den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 2, umiddelbart finde anvendelse på denne overdragelse. Endvidere var det samtlige anparter i ejendomsselskabet X ApS som blev overdraget, hvorfor der var tale om en overdragelse af den bestemmende indflydelse, idet Z Invest ApS efter overdragelsen havde beføjelsen til at styre de økonomiske og driftsmæssige beslutninger i ejendomsselskabet X ApS, jf. selskabslovens § 7, stk. 1.

Det følger imidlertid af de specielle bemærkninger til den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 2, at vurderingen af, hvorvidt der er sket en overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse, beror på en konkret vurdering af realiteten. Ved overdragelsen i afgørelsen UfR 2022.4196 Ø skete der i realiteten ikke et skifte af den bestemmende indflydelse, da A både før og efter overdragelsen reelt var ejer af ejendomsselskabet X ApS, hvorfor han således havde den bestemmende indflydelse både før og efter overdragelsen. Det må vurderes, at der ved den foreliggende overdragelse derfor ikke skete et kontrolskifte efter den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 2, hvorfor tilbudspligten ikke ville blive aktiveret efter denne bestemmelse.

Efter den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 3, aktiveres tilbudspligten, når der foretages en ændring af mindst 50% af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen. Idet der skete en overdragelse af samtlige anparter i ejendomsselskabet X ApS, som ejede den tilbudspligtige ejendom, forelå der utvivlsomt en ændring af over 50% af ejerskabet af den juridiske person, der ejede ejendommen. Dog var der som ovenfor anført imidlertid ikke tale om en reel ændring af ejerskabet, da A reelt ejede både X ApS og Z ApS såvel før som efter overdragelsen. Som følge heraf, må overdragelsen ligeledes ikke kunne antages at være omfattet af den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 3, hvorfor der ikke ville foreligge et kontrolskifte, der aktiverer tilbudspligten efter udkastet til lovforslaget.

Den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 4 og 5, omhandler henholdsvis overdragelse af retten til økonomisk afkast fra ejendommen og overdragelse af retten til mindst 50% af en værdistigning af ejendommen. Den pågældende overdragelse i afgørelsen UfR 2022.4196 Ø omhandlede tydeligt ikke overdragelser af sådanne rettigheder, hvorfor disse bestemmelser ligeledes ikke ville finde anvendelse. Endeligt kan det konstateres, at opsamlingsbestemmelsen i den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 6, ligeledes ikke ville finde anvendelse, da der ikke blev opnået en tilsvarende virkning som efter bestemmelsens nr. 1-5, idet der ikke skete et kontrolskifte.

Det kan på baggrund af ovenstående udledes, at en overdragelse af aktier eller anparter i et ejendomsselskab, hvor der ikke foretages et reelt ejerskifte, ikke aktiverer tilbudspligten i henhold til den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 1-6. Dette skyldes, at der ikke foreligger et kontrolskifte, hvis den reelle ejer af ejendomsselskabet forbliver den samme før og efter

overdragelsen. Da det således fremgår tydeligt af ordlyden og motiverne til udkastet til lovforslaget, at sådanne overdragelser ikke er omfattet af bestemmelsen, ville der ikke være tvivl om retstilstanden, som det er tilfældet efter nugældende lejelovs § 198, stk. 1, 2. pkt., jf. afsnit 3.5.1.

Udkastet til lovforslaget vil ligeledes medføre, at en fremtidig overdragelse af anparterne i Z Invest ApS og derved af den tilbudspligtige ejendom, ville aktivere tilbudspligten, såfremt overdragelsen vedrører mindst 50% af anparterne i Z Invest ApS. Dette skyldes, at der i så fald ville ske et kontrolskifte efter den foreslåede bestemmelses § 198, stk. 1, nr. 3. Som beskrevet i specialets afsnit 3.5.1, ville Z Invest ApS efter nugældende retstilstand, jf. afgørelsen UfR 1993.868 H, kunne overdrages uden aktivering af tilbudspligten. Dermed vil den nugældende lejelovs § 198, stk. 1, 2. pkt., blive illusorisk, såfremt afgørelsen i UfR 2022.4196 Ø tages til følge. Denne problemstilling ville således være undgået, såfremt udkastet til lovforslaget var blevet vedtaget.

5. DEL – KONKLUSION

Specialet har haft til formål at fastlægge anvendelsesområdet for reglerne om tilbudspligt i lejelovens kapitel 24, for derved at kunne konkludere, hvilke overdragelser der aktiverer tilbudspligten, og hvilke overdragelser der ikke aktiverer tilbudspligten. Som følge heraf, er det først nødvendigt at fastlægge, hvornår der foreligger en tilbudspligtig ejendom, da dette er en forudsætning for, at en overdragelse er omfattet af reglerne.

I henhold til lejelovens § 196, stk. 2, 1. pkt., finder reglerne om tilbudspligt anvendelse på rene beboelsesejendomme, som indeholder mindst seks beboelseslejligheder. Ligeledes finder reglerne anvendelse på blandede ejendomme, som indeholder mindst 13 beboelseslejligheder, jf. lejelovens § 196, stk. 2, 2. pkt. Beboelseslejligheder anses lejeretligt som beboelseslokaliteter med selvstændigt køkken, normalt med indlagt vand og afløb. Antallet af beboelseslejligheder i ejendommen kan konstateres ved en simpel optælling, hvor også ledige beboelseslejligheder skal medregnes. Afgørende for hvorvidt en beboelseslejlighed skal indgå i optællingen, afhænger af de faktiske forhold og dermed ikke af lejekontraktens angivelse af, om der foreligger et beboelses- eller erhvervslejemål. Endvidere er det forholdene på tidspunktet for den tilbudspligtsudløsende disposition, der er relevant.

Det almindelige ejendomsbegreb finder anvendelse for reglerne om tilbudspligt, hvorfor en ejendom kan være 1) et matrikelnummer, 2) flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet, 3) en ejerlejlighed eller 4) en bygning på lejet grund, som har eget ejendomsblad i tingbogen, jf. lejelovens § 8. Reglerne om tilbudspligt finder imidlertid ikke anvendelse på ejerlejligheder, uanset hvor mange beboelseslejligheder en ejerlejlighed indeholder, medmindre en ejerlejlighed indeholder boligerne i den oprindelige ejendom, hvor ejendommen er opdelt i ejerlejligheder efter ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, eller § 20, stk. 1, 3. pkt., jf. lejelovens § 196, stk. 3. Tilbudspligten opretholdes, hvis der foretages matrikulære ændringer i ejendommen, men kun for så vidt angår første overdragelse af dele af ejendommen, herefter skal de adskilte ejendomme bedømmes hver for sig. Endelig finder tilbudspligten ikke anvendelse på overdragelser af ejendomme omfattet af lov om almene boliger, ejendomme beliggende i et udsat boligområde eller et boligområde, som ikke længere er at anse som et udsat boligområde, men er omfattet af en fælles udviklingsplan eller kommunal udviklingsplan.

Såfremt en ejendom opfylder ovenstående betingelser, er der således tale om en tilbudspligtig ejendom. Retsvirkningen heraf er, at udlejer – såfremt der er tale om en tilbudspligtig overdragelse – skal tilbyde lejere ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side, jf. lejelovens § 196, stk. 1. Begrebet overdragelse skal forstås i overensstemmelse med de almindelige formueretlige regler, hvorfor der skal foreligge en overdragelse ved aftale.

Lejelovens § 198, stk. 1, opregner hvilke overdragelser der aktiverer tilbudspligten. Tilbudspligten aktiveres først og fremmest, når en tilbudspligtig ejendom overdrages ved salg, gave,

fusion, spaltning eller mageskifte, jf. lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt. Overdragelsen forudsætter, at der er tale om en frivillig indgået aftale, hvorfor f.eks. overdragelse ved tvangsauktion ikke aktiverer tilbudspligten. Lejelovens § 198, stk. 1, 1. pkt., er udtryk for en almindelig forkøbsret, idet ejendommen skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, førend ejendommen kan overdrages til anden side.

Endvidere aktiveres tilbudspligten efter lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., ved overdragelse af aktier eller anparter i et aktie- eller anpartsselskab, som ejer en tilbudspligtig ejendom, når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerettighederne i selskabet. Dette er udtryk for en udvidet forkøbsret, da det ikke er selve den tilbudspligtige ejendom der overdrages, men derimod kapitalandele i det selskab, som ejer den tilbudspligtige ejendom.

Det er i specialet analyseret, hvorvidt tilbudspligten aktiveres ved andre overdragelser end de i lejelovens § 198, stk. 1, opregnede. Indledningsvist kan det konkluderes, at lejelovens regler om tilbudspligt skal fortolkes indskrænkende, hvilket for så vidt angår lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., er fastlagt i afgørelsen UfR 1993.868 H. I henhold til afgørelsen UfR 2022.4196 Ø skal bestemmelsens 1. pkt., ligeledes fortolkes indskrænkende, men det må dog antages at også virksomhedsomdannelser, hvorved ejendommen skifter fra at være ejet af en fysisk person til en juridisk person, ligeledes aktiverer tilbudspligten. Imidlertid vil virksomhedsomdannelser, hvor en virksomhed der ejer en tilbudspligtig ejendom, skifter fra at være et anpartsselskab til et aktieselskab, ikke aktivere tilbudspligten, jf. Boligrettens begrundelse i afgørelsen UfR 2004.2221 Ø.

Idet lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., skal fortolkes indskrænkende og ikke kan strækkes ud over, hvad der efter bestemmelsens ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund, må det ligeledes antages, at overdragelser af ejerandele i andre selskaber end aktie- og anpartsselskaber, hvorved erhververen opnår majoriteten af stemmerettighederne i selskabet, ikke aktiverer tilbudspligten. Partnerselskaber anses imidlertid som en særlig form for aktieselskaber og er underlagt samme regler, hvorfor partnerselskaber må anses som omfattet af bestemmelsen. Retspraksis har dog ikke behandlet dette spørgsmål, hvorfor dette ikke endeligt kan antages.

Det kan således konkluderes, at ovenstående overdragelser aktiverer den lejeretlige tilbudspligt ud fra et de lege lata-perspektiv.

For så vidt angår overdragelser, der ikke aktiverer den lejeretlige tilbudspligt i et de lege lata-perspektiv, findes først og fremmest undtagelsesbestemmelserne i lejelovens § 198, stk. 2, nr. 1-5, hvorefter tilbudspligten ikke aktiveres, selvom der foretages en tilbudspligtig overdragelse. Dette gælder 1) når erhververen er staten eller en kommune, 2) når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i dennes sidelinje så nær som søskende eller disses børn, 3) når erhververen er en hidtidig medejer, 4) når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person eller 5) når ejendommen inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

De opregnede undtagelser finder som udgangspunkt anvendelse på de tilfælde, hvor både den hidtidige ejer og erhververen er en fysisk person, med undtagelse af bestemmelsens nr. 1 og 5. For så vidt angår lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3, kan det på baggrund af afgørelsen UfR 2022.4196 Ø antages, at denne bestemmelse ligeledes omfatter juridiske personer. Afgørelsen er imidlertid afgjort i henhold til den tidligere lejelov, og da det direkte fremgår af motiverne til den nugældende lejelov, at også lejelovens § 198, stk. 2, nr. 3, henvender sig til fysiske personer, må det konkluderes, at bestemmelsen ikke finder anvendelse på overdragelser, hvori der indgår en juridisk person.

Udover de overdragelser som i medfør af lejelovens § 198, stk. 2, nr. 1-5, direkte er undtaget fra tilbudspligten, kan det efter specialets analyse konstateres, at der i retspraksis er flere former for overdragelser af tilbudspligtige ejendomme, som ikke aktiverer tilbudspligten. I medfør af afgørelsen UfR 1993.868 H kan det konkluderes, at tilbudspligten ikke aktiveres ved majoritetsoverdragelser af kapitalandele i et moderselskab, når moderselskabet ejer et datterselskab, som ejer en tilbudspligtig ejendom. Tilbudspligten aktiveres kun i henhold til lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., såfremt der er tale om en overdragelse af kapitalandele i det selskab, der direkte ejer den tilbudspligtige ejendom.

Ligeledes kan det efter en analyse af afgørelserne UfR 2004.2221 Ø og UfR 2020.2342 H konkluderes, at tilbudspligten ikke aktiveres i de tilfælde, hvor kapitalejerne i et aktie- eller anpartsselskab overdrager kapitalandele svarende til majoriteten af stemmerettighederne, men hvor ingen af erhvervene selvstændigt opnår stemmemajoriteten. Aktivisering af tilbudspligten efter lejelovens § 198, stk. 1, 2. pkt., forudsætter således, at én erhverver alene opnår majoriteten af stemmerettighederne i selskabet efter overdragelsen.

Endelig kan en analyse af afgørelsen UfR 2022.4196 Ø føre til, at tilbudspligten ligeledes ikke aktiveres i de tilfælde, hvor de reelle ejerforhold før og efter overdragelsen er uændret, selvom der sker en overdragelse af majoriteten af stemmerettighederne i det selskab, der ejer den tilbudspligtige ejendom. Afgørelsen UfR 2022.4196 Ø er imidlertid forbundet med en væsentlig usikkerhed, ligesom den er i strid med afgørelsen T:BB 2011.35 Ø, hvorfor spørgsmålet bør afklares i Højesteret, førend det endeligt kan fastlægges, hvorvidt tilbudspligten aktiveres i disse tilfælde.

Med støtte i udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, kan det ud fra et de lege ferenda-perspektiv konstateres, at tilbudspligten efter de forventede fremtidige regler, vil blive aktiveret ved et kontrolskifte vedrørende den tilbudspligtige ejendom. At tilbudspligten aktiveres ved et kontrolskifte, er udtryk for, at der nærmere fokuseres på overdragelsen end erhververen. Ovenstående tilbudspligtige overdragelser vil fortsat være omfattet af de lege ferenda, men tilbudspligtens anvendelsesområde vil blive udvidet til også at omfatte tilfælde, som efter de lege lata ikke aktiverer tilbudspligten.

Det kan således konkluderes, at såfremt der vedtages regler i overensstemmelse med de foreslåede ændringer af reglerne om tilbudspligt, vil tilbudspligten tillige aktiveres i de tilfælde,

hvor stemmemajoriteten i et moderselskab overdrages, når moderselskabet ejer et datterselskab, som ejer en tilbudspligtig ejendom. Ligeledes vil tilbudspligten aktiveres, såfremt der foretages en minoritetsoverdragelse, hvor flere erhververe i forening opnår majoriteten af stemmerettighederne i et aktie- eller anpartsselskab. Tilbudspligten vil imidlertid ikke aktiveres i de situationer, hvor de reelle ejerforhold vedrørende en tilbudspligtig ejendom ikke ændres, da der således ikke sker et kontrolskifte af ejendommen. Undtagelsestilfældene som fremgår direkte af lejelovens § 198, stk. 2, nr. 1-5, vil imidlertid ikke blive påvirket af regelændringen.

6. LITTERATURLISTE

6.1 Retslitteratur

6.1.1 Bøger

- **Birk**, Martin, m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, 1. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2015
- **Edlund**, Hans Henrik, & **Grubbe**, Niels, *Boliglejeret*, 4. udg., Karnov Group, 2022
- **Edlund**, Hans Henrik, & **Mehl**, Rasmus, *Ejendomme I Formueret mv.*, 1. udg., Karnov Group, 2018
- **Evald**, Jens & **Schaumburg-Müller**, Sten, *Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære*, 1. udg., Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 2004
- **Husen**, Pernille Lind, m.fl., *Boliglejemål*, bind 2, 2. udg. Ejendom Danmark, 2020
- **Illum**, Knud, *Dansk tingsret*, 3. udg., Juristforbundets forlag, 1976
- **Iversen**, Torsten, *Obligationsret 1. del*, 6. udg., Djøf Forlag, 2019
- **Jespersen**, Halfdan Kragh, *Lejeret I*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1989
- **Jespersen**, Halfdan Kragh, m.fl., *Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard*, 1. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2003
- **Kallehauge**, Holger, m.fl., *Kommentar til lejelovene, bind I*, Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck, 1980
- **Munk-Hansen**, Carsten, *Retsvidenskabsteori*, 3. udg., Djøf Forlag, 2022
- **Werlauff**, Erik, *Selskabsret*, 11. udg., Karnov Group, 2019

6.1.2 Artikler

- **Andersen**, Søren, *Krav til - og problemstillinger i forbindelse med - opfyldelse af reglerne om tilbudspligt efter lejeloven*, T:BB.2006.155
- **Arnskov**, Christian, *1975-lejelovene*, UfR 1975B.205

- **Frost, Kim**, *Tilbudsplicht i boligudlejningsejendomme*, ET 2017.6
- **Pedersen, Jesper Bøge**, *Visse problemstillinger i relation til tilbudsplicht efter lejelovens kap. XVI*, T:BB 2006.167

6.2 Lovreferencer

6.2.1 Gældende lovreferencer

- Lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje (*Lejeloven*)
- Lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold
- Lov nr. 908 af 18. juni 2020 om ejerlejligheder (*Ejerlejlighedsloven*)
- Lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014 om tinglysning (*Tinglysningsloven*)
- Lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020 (*Andelsboligforeningsloven*)
- Lovbekendtgørelse nr. 1446 af 9. november 2022 om leje af erhvervslokaler mv. (*Erhvervslejeloven*)
- Lovbekendtgørelse nr. 1451 af 9. november 2022 om aktie- og anpartsselskaber (*Selskabsloven*)
- Lovbekendtgørelse nr. 769 af 7. juni om udstykning og anden registrering i matriklen (*Udstykningsloven*)

6.2.2 Cirkulærer

- Cirkulære nr. 213 af 4. december 1979

6.2.3 Historiske lovreferencer

- Lov nr. 1060 af 23. december 1992 om ændring af lov om aktieselskaber, lov om anparts- selskaber og lov om visse selskabers aflæggelse af årsregnskab m.v.
- Lov nr. 170 af d. 28. april 1982 om ændring af lov om leje
- Lov nr. 187 af 9. juni 1916 om fastsættelse af husleje

- Lov nr. 226 af 31. marts 2004 om ændring af lov om aktieselskaber, lov om anpartsselskaber, lov om den selvstændige offentlige virksomhed DSB og om DSB S-tog A/S og kildeskatteloven
- Lov nr. 237 af 8. juni 1979 om leje
- Lov nr. 300 af d. 4. juni 1986 om ændring af lov om leje
- Lov nr. 378 af 6. juni 1991 om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Tilbudspligt og forhåndsgodkendelse)
- Lov nr. 54 af 23. marts 1937 om leje
- Lov nr. 632 af 11. juni 2010 om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene
- Lov nr. 82 af 19. marts 1975 om ændring af lov om leje
- Lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019
- Lovbekendtgørelse nr. 929 af 3. september 2019 om midlertidig regulering af boligforholdene (*Boligreguleringsloven*)

6.3 Lovforarbejder

6.3.1 Bemærkninger til lovforslag

- *Forslag til lov om leje*, Folketingstidende 1978-79, Tillæg A, spalte 2401-2498
- *Forslag til lov om leje*, Folketingstidende 2021-22, tillæg A, L 47 som fremsat
- *Forslag til lov om ændring af lov om leje*, Folketingstidende 1974-75, 2. Samling, Tillæg A, spalte 267-326
- *Forslag til lov om ændring af lov om leje*, Folketingstidende 1985-86, Tillæg A, spalte 4669-4678
- *Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om retsafgifter*, Folketingstidende 1990-91, 2. Samling, Tillæg A, spalte 6411-6442

- Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger
<https://prodstoragehoeringspo.blob.core.windows.net/08fae841-b947-402b-99ad-81bf1c2b3d6e/Udkast%20til%20LF%20om%20ændring%20af%20lov%20om%20leje,%20lov%20om%20boligforhold%20og%20lov%20om%20leje%20af%20almene%20boliger.pdf> (sidst besøgt den 17. maj 2023)

6.3.2 Betænkninger

- *Betænkning afgivet af Indenrigs- og Boligudvalget den 3. februar 2022*, Folketingstidende 2021-22, Tillæg B, Betænkning over L 47
- *Betænkning fra lejelovsudvalget af 1977*, Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2477-2494
- *Lejelovskommissionens betænkning*, Betænkning nr. 1331, Boligministeriet, februar 1997

6.3.3 Høringssvar

- Høringsnotat - lovforslag om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger (Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, tilbudspligt ved kontrolskifte, forsøg med undladelse af beløbsopkrævning ved nævnene samt rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen m.v.), doknr.: 541645, 29. august 2022
<https://prodstoragehoeringspo.blob.core.windows.net/08fae841-b947-402b-99ad-81bf1c2b3d6e/Høringsnotat.docx.pdf> (sidst besøgt den 17. maj 2023))
- Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger
<https://prodstoragehoeringspo.blob.core.windows.net/08fae841-b947-402b-99ad-81bf1c2b3d6e/Høringssvar.pdf> (sidst besøgt den 17. maj 2023)

6.3.4 Andet

- Aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet: Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger
https://im.dk/Media/637595361853080178/aftale-om-initiativer-mod-kortsigtede-investeringer-i-private-udlejningsboliger_final-a.pdf (sidst besøgt d. 17. maj 2023)
- Besvarelse af spørgsmål 3 af 10.10.1992 (gengivet i T:BB 2006.167)

6.4 Retspraksis

6.4.1 Ugeskrift for Retsvæsen

- UfR 1979.27 H
- UfR 1983.23 H
- UfR 1992.303 Ø
- UfR 1992.357 Ø
- UfR 1993.868 H
- UfR 2004.2221 Ø
- UfR 2011.35 Ø
- UfR 2013.3318 H
- UfR 2020.2342 H
- UfR 2022.4196 Ø

6.4.2 Tidsskrift for Bolig- og Byggeret

- T:BB 2004.114 Ø
- T:BB 2008.595 V
- T:BB 2011.35 Ø

6.4.3 Grundejernes Domssamling

- GD 2004.07 Ø

6.5 Internetkilder

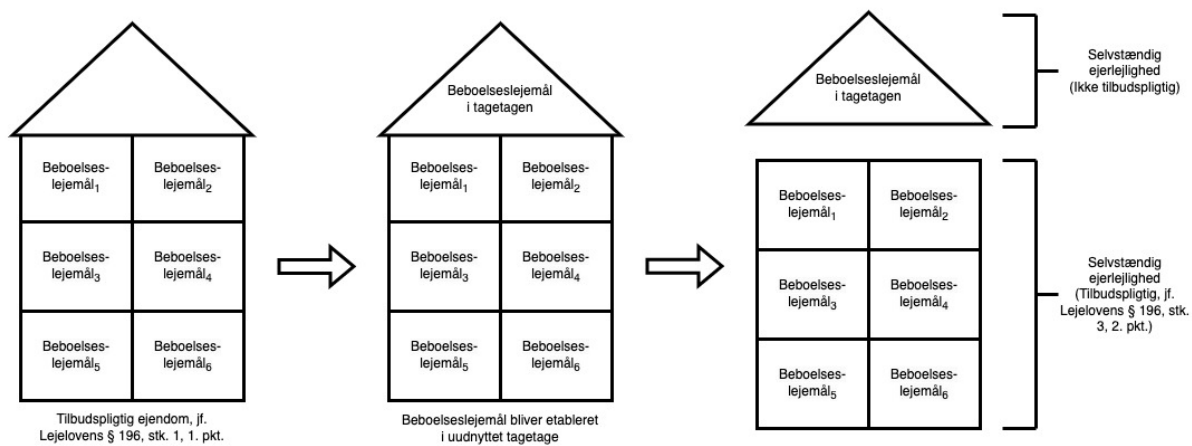
- Københavns Stadsarkiv, *Opgør med lejeboligernes husværtstyrani*
<https://kbharkiv.dk/udforsk/historier-om-koebenhavn/bolignoed/opgoer-med-lejeboligernes-husvaertstyranni/> (sidst besøgt den 17. maj 2023)

- **Herschend**, Sofie Synnøve, m.fl., *Snydt af snedig boligmanøvre: Ejendomsinvestorer kører lejere ud på et sidespor*, Danmarks Radio, 2016
<https://www.dr.dk/nyheder/penge/snydt-af-snedig-boligmanoevre-ejendomsinvestorer-koerer-lejere-ud-paa-et-sidespor> (sidst besøgt den 17. maj 2023)

7. BILAG

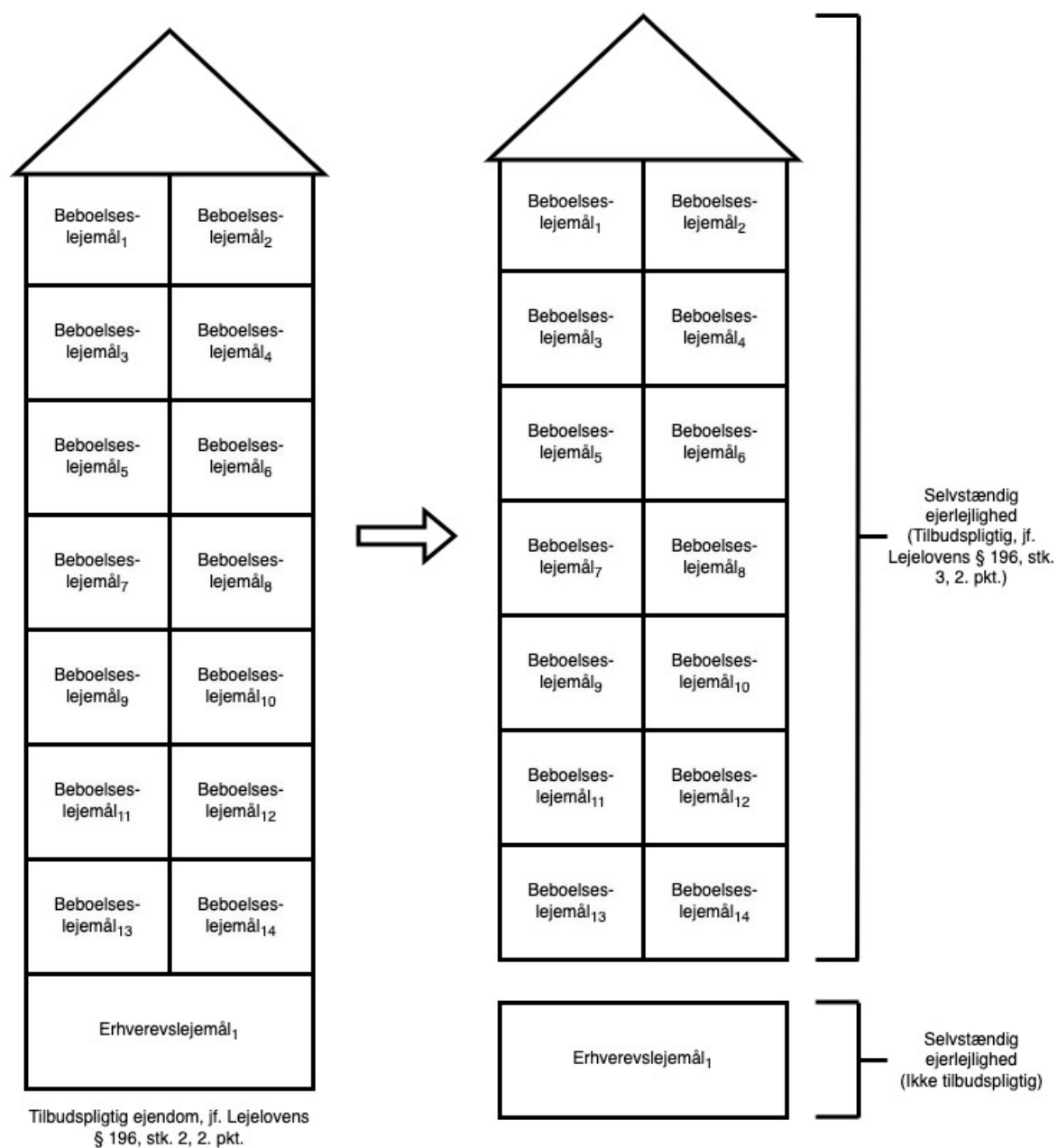
Bilag 1: Ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, 3. pkt.

Illustration af opdeling efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, 3. pkt.:



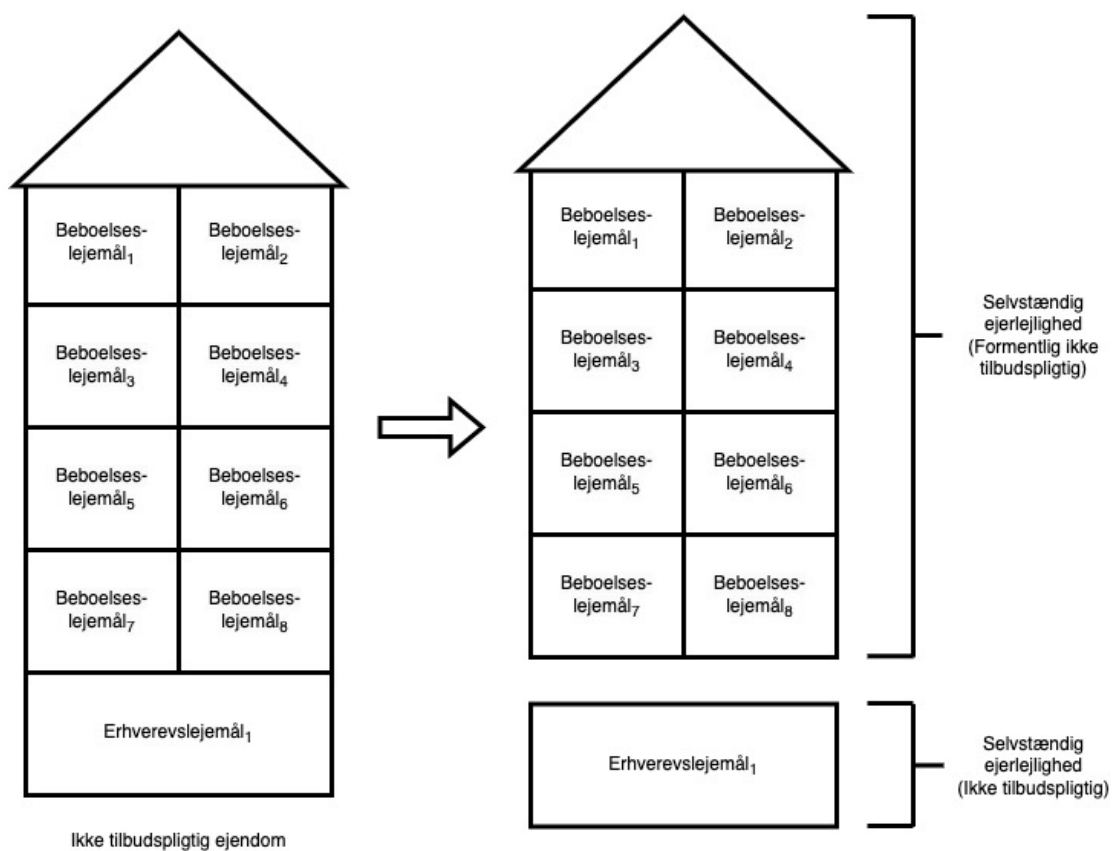
Bilag 2: Ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3

Illustration af opdeling efter ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3 – eksempel 1:



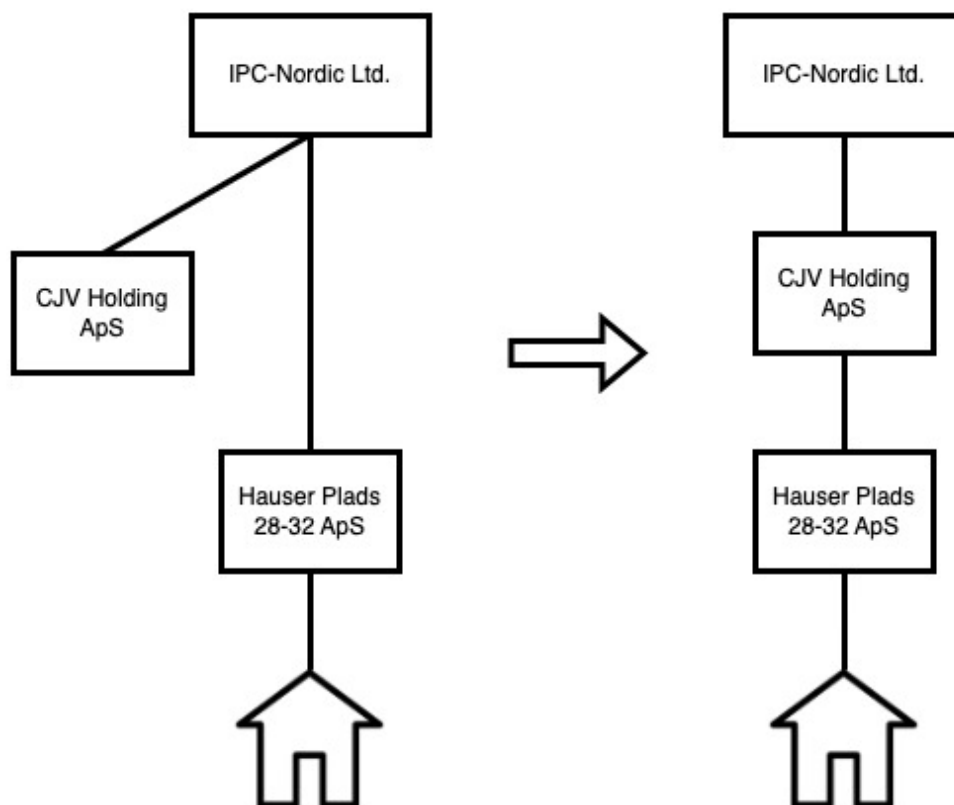
Bilag 3: Ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3

Illustration af opdeling efter ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3 – eksempel 2:



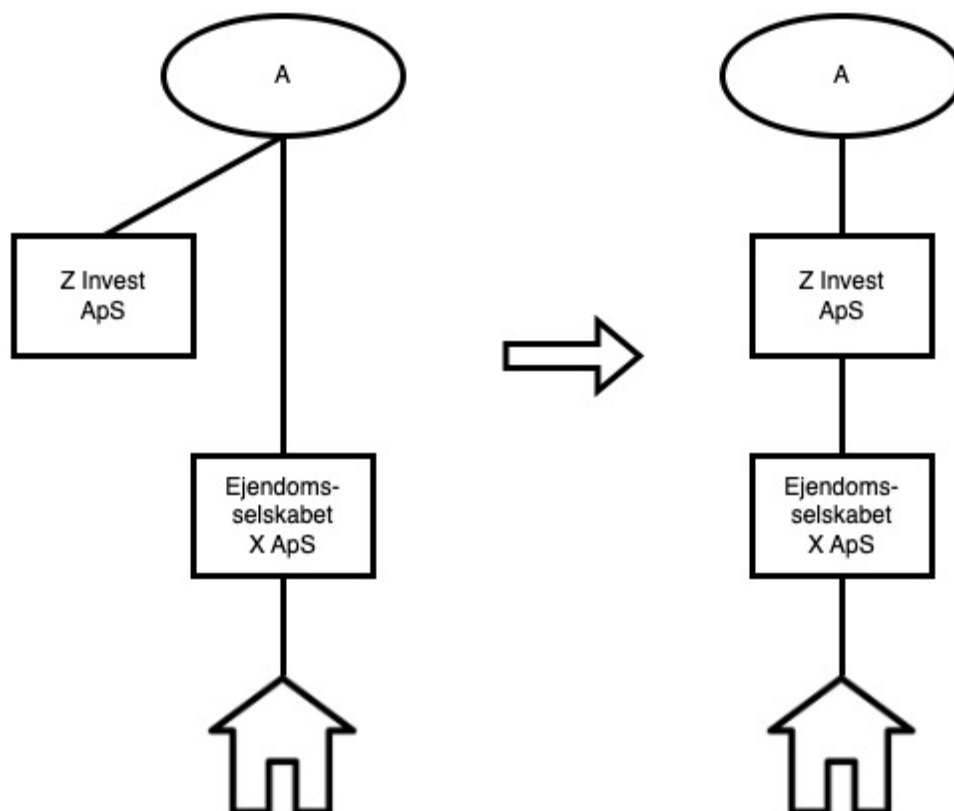
Bilag 4: T:BB 2011.35 Ø

Illustration af ejerforhold før og efter overdragelsen i 2004:



Bilag 5: UfR 2022.4196 Ø

Illustration ejerforhold før og efter overdragelsen i 2012:



Bilag 6: UfR 2020.2342 H

Illustration af ejerstrukturen før overdragelsen i 2016:

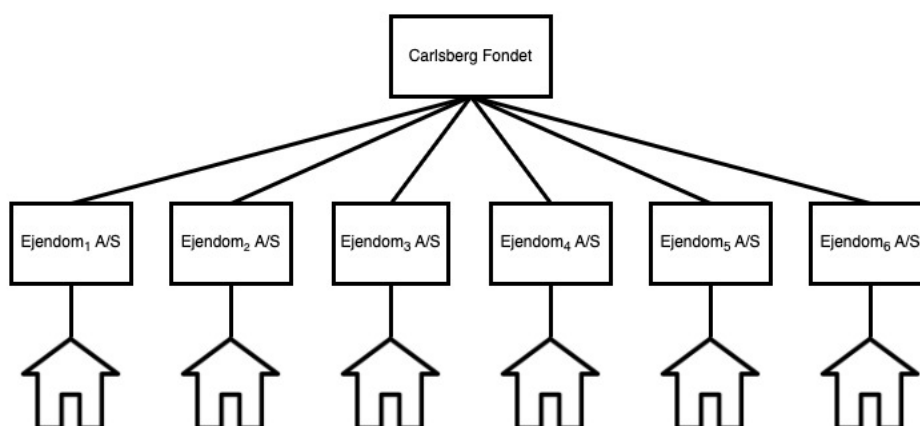


Illustration af ejerstrukturen efter overdragelsen i 2016:



Bilag 7: T:BB 2006.166

Illustration af Jesper Bøge Pedersens model:

