

A photograph of three business professionals in an office setting. Two men and one woman are standing and talking. The man on the left is wearing a dark suit and tie. The woman in the middle is wearing a purple top. The man on the right is wearing a dark suit. They are in a modern office with large windows and glass partitions. The background shows other office spaces and desks.

LEJELOVENS TILBUDSPLIGT UDVALGTE EMNER

Advokat, partner Jesper Bøge Pedersen, Bech-Bruun

28. maj 2013

Disposition

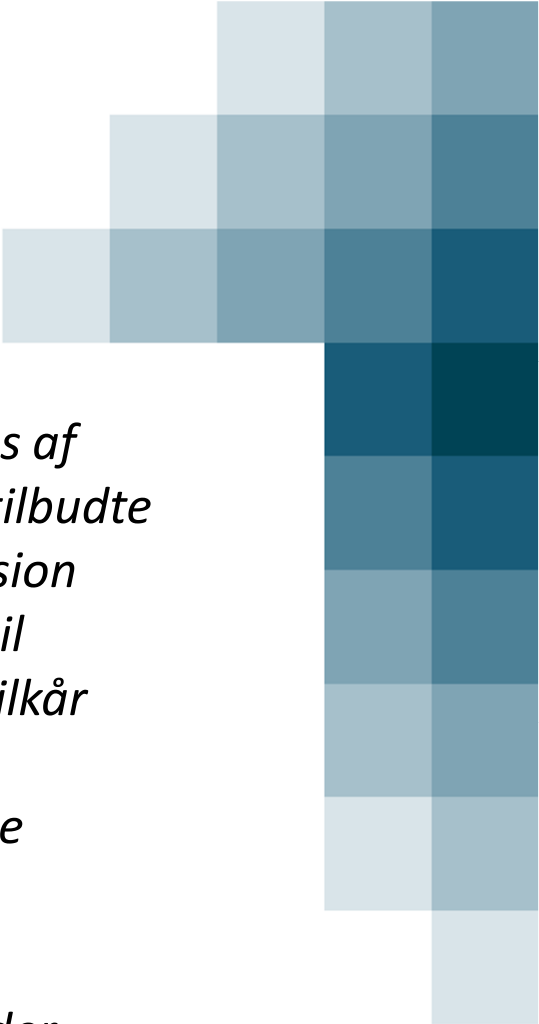
1. Selskabsoverdragelse – hvilke vilkår skal tilbydes lejerne?
2. Fredningsreglen i § 103, stk. 6
 - Kun på samme vilkår?
 - Er selskabsoverdragelser omfattet?
3. Hauser Plads-dommen
4. Diverse



1. Selskabsoverdragelse – hvilke vilkår skal tilbydes lejerne?

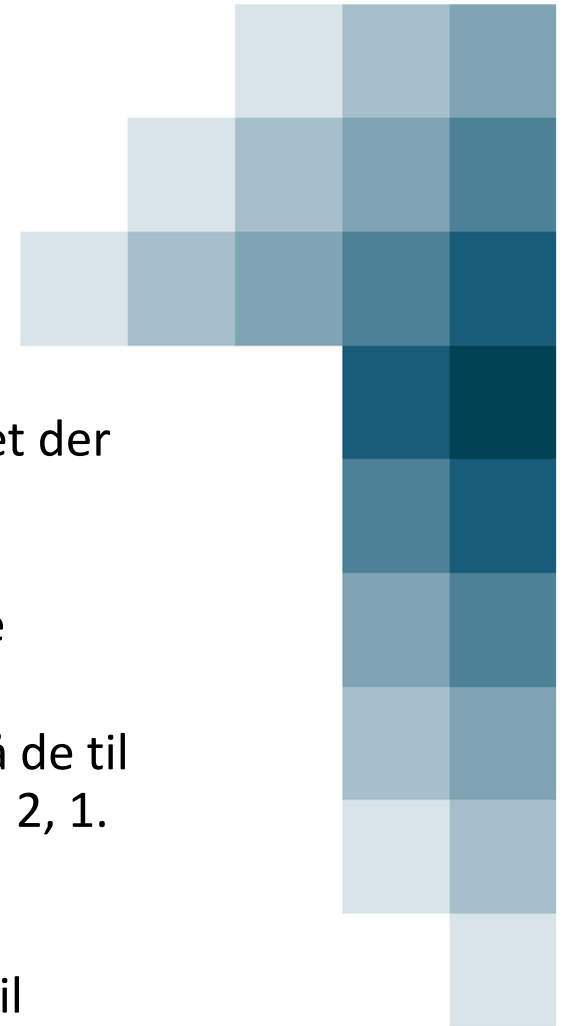
Lejelovens § 103

Stk. 1. Tilbudspligten opfyldes ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.




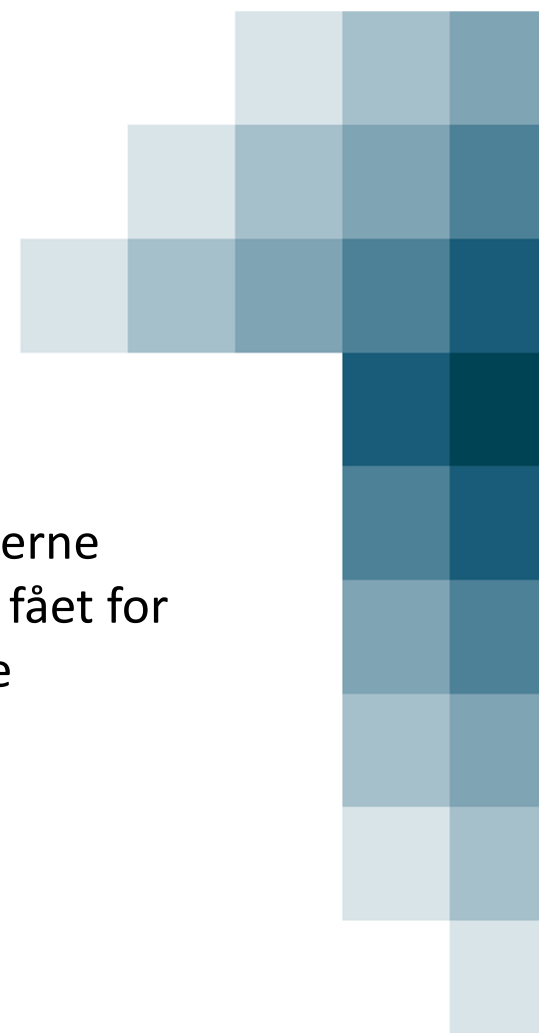
Stk.2. I tilfælde af påtænkt salg skal tilbuddet ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom, optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.

Stk.3. Ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspligten efter § 102, stk. 1, 2. pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2.




- Ved en overdragelse af aktier eller anparter vil det der overdrages ikke kunne overdrages til en andelsboligforening
- Allerede af den årsag kan §103, stk. 1, 1. pkt. ikke opfyldes efter sit indhold
- Sælgeren kan ikke dokumentere, at han kan opnå de til lejerne tilbudte vilkår til anden side, jf. § 103, stk. 2, 1. pkt.
- Derfor syn og skøn til dokumentation for, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel, jf. § 103, stk. 2, jf. stk. 3

- 
- Det har været anført, at de vilkår, lejerne skal have tilbudt på samme vilkår, som sælgeren overdrager til, og hvis dette ikke kan lade sig gøre så tilnærmelsesvis samme vilkår
 - Eksempelvis forudsætningsvis af Søren Andersen (S.A:) i TBB 2006.155 ff. (s. 162)
 - S.A anfører, at skønsmanden skal foretage en opsplitting af de vilkår, der knytter sig til aktierne og de, der knytter sig til ejendommen, og at skønsmanden skal tage stilling til "hele pakken"



- Udfordringer, eksempler
 - Hvordan skal en udskudt skat håndteres? Skal lejerne have samme rabat som køberen af selskabet har fået for at overtage den udskudte skat - uden at overtage skatten?
 - Hvordan skal tinglysningsafgiften håndteres?

- 
- Jeg er uenig i synspunktet
 - Overordnet hensigt med tilbudspligtsreglerne er, at sikre, at lejerne får tilbudt ejendommen på markedsmæssig vilkår
 - Ved alm. salg er de markedsmæssige vilkår pr. definition givet
 - Måske tvivlsom ved salg til et af sælger ejet selskab, men anerkendt i praksis, at sådant salg ikke udløser krav om syn og skøn, jf. U 2003.796 ØLD. Bygge- og Boligstyrelsen har tidligere (24.2.1993) givet udtryk for den modsatte opfattelse)
 - Ved andre overdragelse, herunder arv, gave, mageskifte og selskabsoverdragelser kan vilkårene for "ejendomsoverdragelsen" ikke udsondres (kontraktens enhed). Derfor skal syn og skøn sikre, at de tilbudte vilkår er markedsvilkårene



- Bestemmelsen om syn og skøn er i realiteten den samme ved selskabsoverdragelse og gave
- Det ville medføre, at lejerne i en ejendom, som blev overdraget ved gave, skulle have ejendommen forærende!
 - Helt uantageligt
- Boligministerens svar på Boligudvalgtes spørgsmål 79 af 13 februar 1991 støtter mit synspunkt:

Click on Tools to convert PDF documents to Word or Excel.

Boligministeriet

28 FEB. 1991

D1-5715-1

B5-5715-1


Boligministerens besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål 79 af 13. februar 1991 (Alm. del - bilag 57) lejeboliger (2.samling)

Spørgsmål 79: Hvorledes kan ejendommens overdragelsespris fastsættes i forbindelse med tilbud til lejerne, når "ejerskiftet" finder sted ved overtagelse af aktieandele?

Svar: I henhold til § 103, stk. 2, i lejeloven skal ejeren i tilfælde af påtænkt salg ledsage tilbuddet til lejerne af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal tilbuddet ledsages af en erklæring fra en sagkyndig, der er udmeldt af boligretten, om, at købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom.

Bestemmelsen sikrer, at der fastsættes en egentlig handelspris i de tilfælde, hvor der er tale om en særlig form for overdragelse, enten uden modydelse eller ved en modydelse, som en andelsboligforening ikke kan opfylde.

Da bestemmelsen i § 102, stk. 1, om tilbudspligt ved overdragelse af aktier og anparter blev indført, ændrede man ikke på bestemmelsen om pris og andre vilkår i § 103, stk. 2. Hensynene må imidlertid siges at være de samme, idet prisen på aktierne ved en aktieoverdragelse ikke nødvendigvis alene afspejler handelsprisen på ejendommen, og jeg er derfor af den opfattelse, at ejendommens overdragelsespris må fastsættes på grundlag af en erklæring fra en sagkyndig, udmeldt af boligretten, jfr. ovenfor.



§ 103, stk. 6:

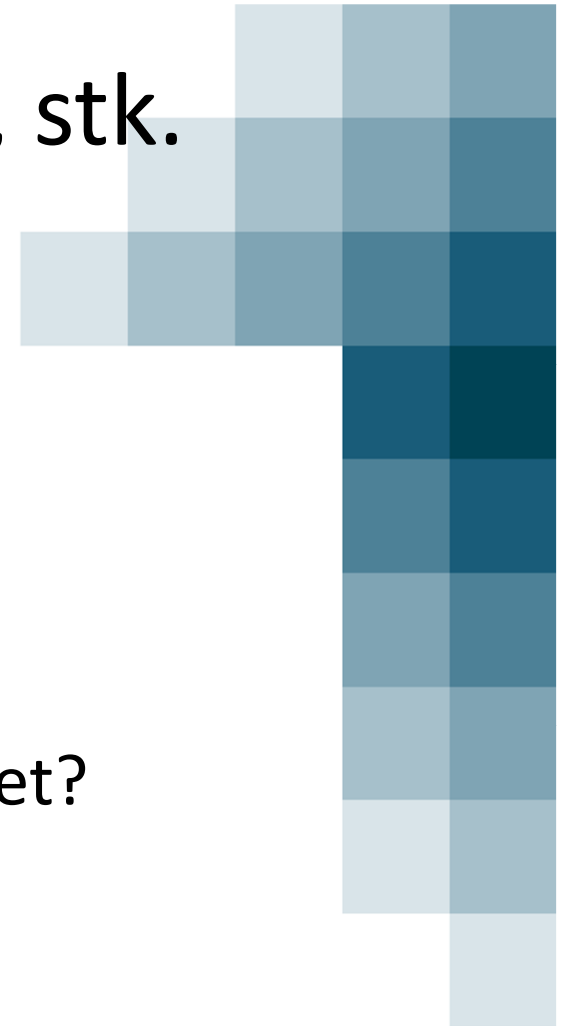
Bliver ejerens tilbud ikke accepteret, kan ejendommen overgå til andre ved salg på de tilbudte vilkår, eller ved gave, mageskifte eller arveudlæg, hvis skøde anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne

Støtter også, at lejerne ikke skal have tilbudt ejendommen på samme vilkår som erhververen

2. Fredningsreglen i § 103, stk. 6


2.1 Salg på andre vilkår

2.2 Er selskabsoverdragelser omfattet?



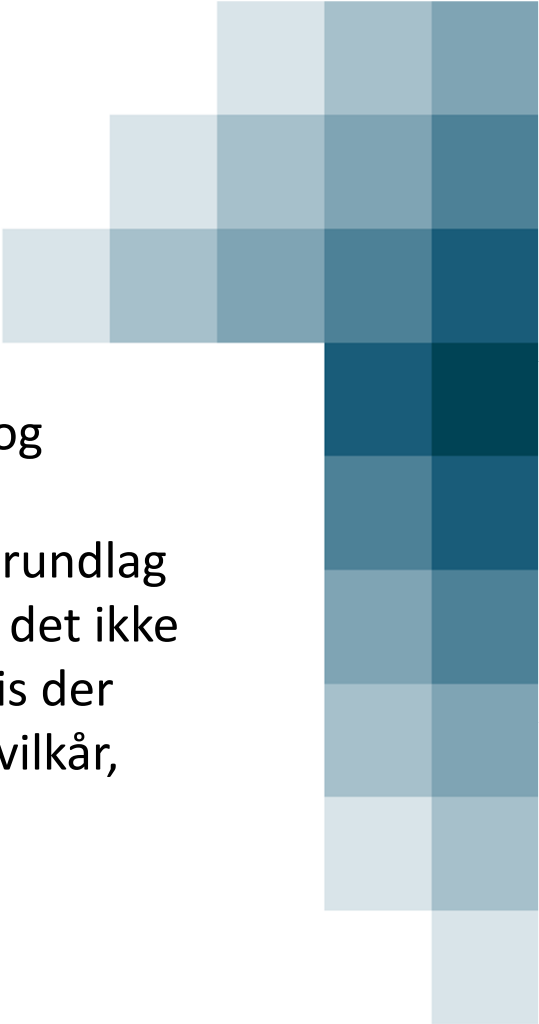
2.1 Salg på andre vilkår


- Hvad hvis salg på andre vilkår?
- Ved for køber mere gunstige vilkår – nyt tilbud
 - Værn mod omgåelse
- Ved andre men for køberen mindre gunstige vilkår? – eksempelvis højere pris
 - Ej krav om nyt tilbud, jf. utrykt Østre Landsrets dom (ØLD af 6.3 1987, 17. afd., sag 125/1885 og 132/1885)
 - Skønsmand konkluderede at ud fra en samlet bedømmelse var vilkårene i handel nr. 2 ikke mere gunstige end i handel nr. 1
 - Landsrettens præmisser omtaler kun prisen, men det må være en samlet vurdering af alle vilkårene

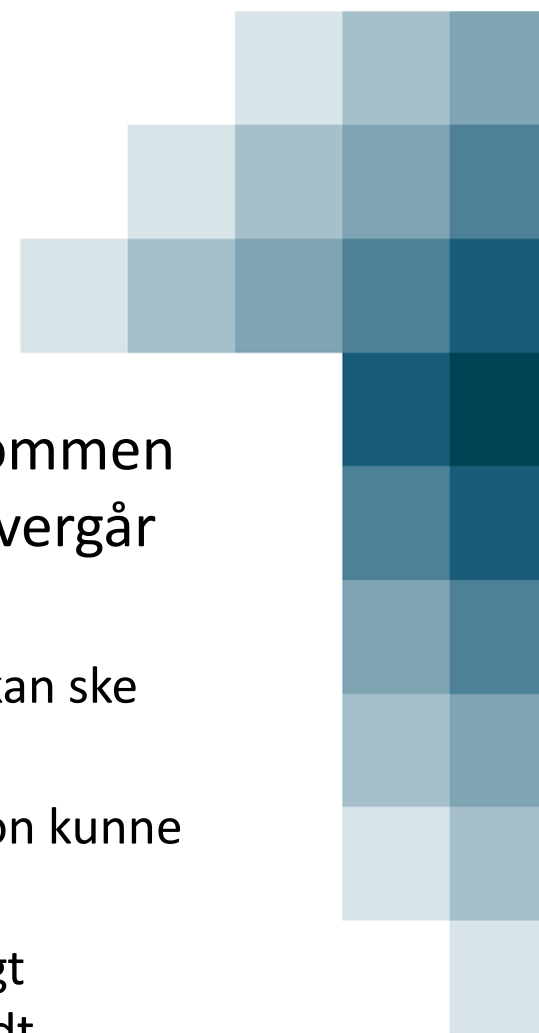
- 
- Hvis ejendommen er væsentligt ændret mellem 1. og 2. handel, må der endvidere kræves nyt tilbud
 - Væsentlig ombygning
 - Væsentlig nyudlejning
 - Eller lignende

2.2 Er selskabsoverdragelser omfattet af fredningsreglen?

- § 103, stk. 6's primære formål er ikke en fredningsregel for at sikre, at der kan ske yderligere overdragelser indenfor et år, men derimod
 - hjemlen til at der kan ske en overdragelse til køberne, efter at der har været givet behørigt tilbud til lejerne, som ikke er blevet accepteret, og
 - give en tidsfrist indenfor hvilken det kan ske

- 
- I det almindelige salg er det aftalen mellem køber og sælger, der sikrer, at overdragelsen er sket på markedsmæssige vilkår. Hvis det salg, der danner grundlag for tilbuddet til lejerne ikke bliver gennemført, kan det ikke anses for at dokumentere markedsvilkårene, og hvis der efterfølgende kunne overdrages på mere gunstige vilkår, ville det åbne op for omgåelsesmuligheder

- 
- Bestemmelsen nævner ikke, at ex. fusion eller selskabsoverdragelse kan gennemføres
 - Må antages at være en lapsus
 - Den fusion eller overdragelse, der har givet anledning til tilbudspligten må kunne gennemføres



- § 103, stk. 6 skal ikke sikre mod, at ejendommen på anden vis end ved almindelig handel overgår til andre på mere favorable vilkår
 - Det følger af, at overdragelsen indenfor et år kan ske ved gave.
 - Derfor må også selskabsoverdragelser og fusion kunne gennemføres indenfor et år
 - Lejernes rettigheder må anses for tilstrækkeligt varetaget, hvis de indenfor et år har fået tilbudt ejendommen på markedsmæssige vilkår, som er dokumenteret ved gennemført almindeligt salg eller ved syn og skøn

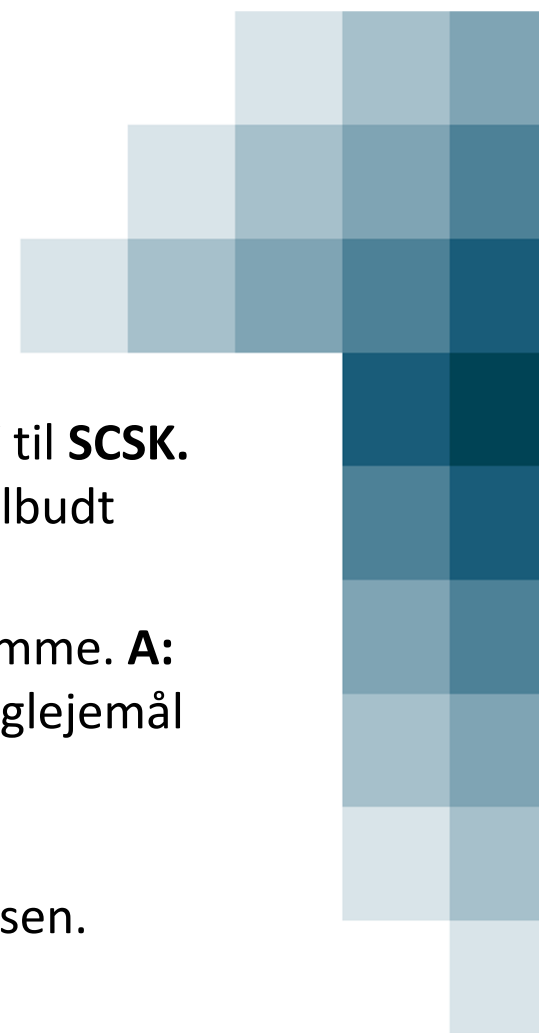
3. Hauser Plads dommen - TBB 2011.35 ØLD

2003 juni: Ejendomsselskabet Norden A/S ("Norden")

overdrog ved skøde dateret 13. juni 2003 ejendommen Hauser Plads 28-32 til **Hauser Plads 28-32 APS ("HP ApS")**. HP ApS er datterselskab til IPC. Ejendommen blev tilbudt lejerne i henhold til lejelovens kap. 16.

2004 dec.: IPC overdrog anparterne i HP ApS til CJV Holding

ApS ("CJV"). IPC var tillige moderselskab for CJV. Der skete således en overdragelse af anparterne i det selskab, der ejede ejendommen. Ny ejer af anparterne var tidligere ejers moderselskab. Overdragelsen var angiveligt alene skattemæssigt begrundet. Ejendommen blev ikke tilbudt lejerne.



2005 februar: Anparterne i **HP ApS** overdrages af **CJV** til **SCSK**. Ejerskabet til SCSK er uklart. Ejendommen blev ikke tilbudt lejerne.

2005 maj: Ejendommen udstykket af SCSK i 2 ejendomme. **A:** HP 30-32 med 5 boliglejemål og **B:** HP 28 med 10 boliglejemål og 7 erhvervslejemål. Det vil sige, at ingen af de nye ejendomme hver for sig er tilbudspligtige.

2005 nov. Ejendommen A overdrages til Skovgård Larsen. Ejendommen blev ikke tilbudt lejerne.

2006 jan. Ejendommen B overdrages til E A/S. Ejendommen blev ikke tilbudt lejerne.

Der var over årene sket en større udskiftning i lejermassen.

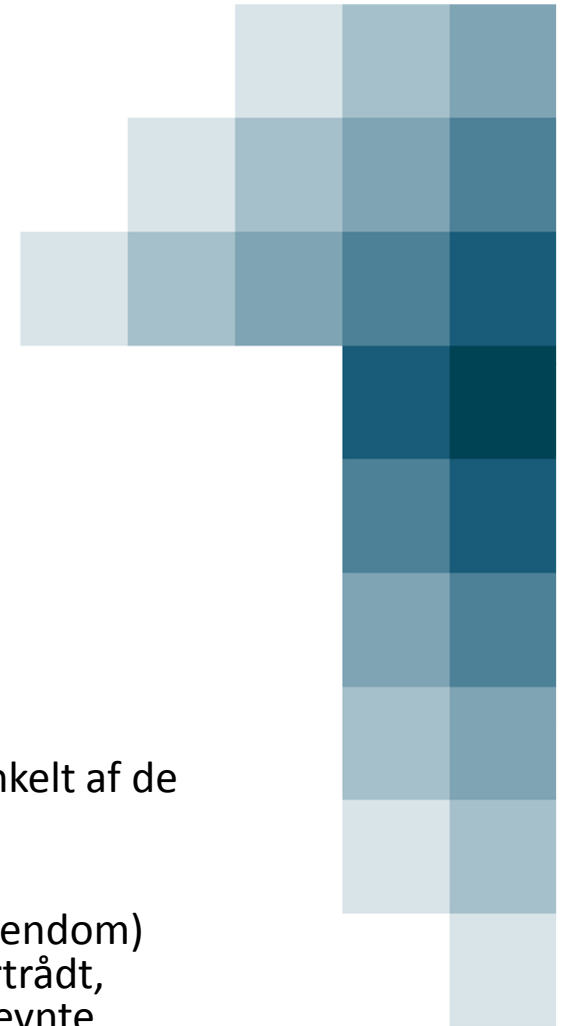
Hauser Plads dommen - fortsat

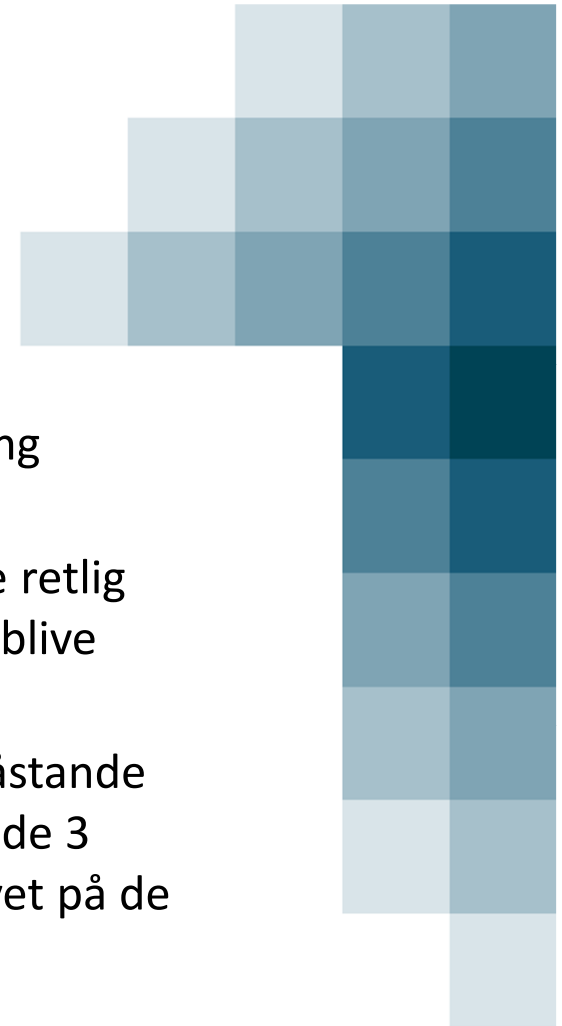
Sagen blev henvist til Østre Landsret som principiel

3 lejere, som var oprindelige nedlagde følgende påstande:

- Påstand 1:
- Nuværende og tidligere ejere tilpligtes at anerkende, at tilbudspligten ikke blev overholdt i forbindelse med hver enkelt af de skete overdragelser af ejendommen(e) og anparterne.
- Påstand 2
- Lejerne i ejendommen Hauser Plads 28-32 (den samlede ejendom) på tidspunktet for første gang, tilbudspligtsreglerne er overtrådt, tillægges ret til at få effektueret tilbudspligten med ovennævnte virkningstidspunkt.

[simplificeret]





- Her overfor anlagde de sagsøgte på stand om afvisning subsidiært frifindelse f.s.v.a. begge påstande.
- Afvisningspåstanden var bl.a. begrundet i manglende retlig interesse, og i at påstandene var for ubestemte til at blive taget under pådømmelse.
- Endvidere blev det gjort gældende, at de nedlagte påstande vedrørte en bredere kreds end de 3 sagsøgere, og at de 3 sagsøgere ikke havde bemyndigelse til at indtale kravet på de øvriges vegne.

Hauser Plads dommen - fortsat

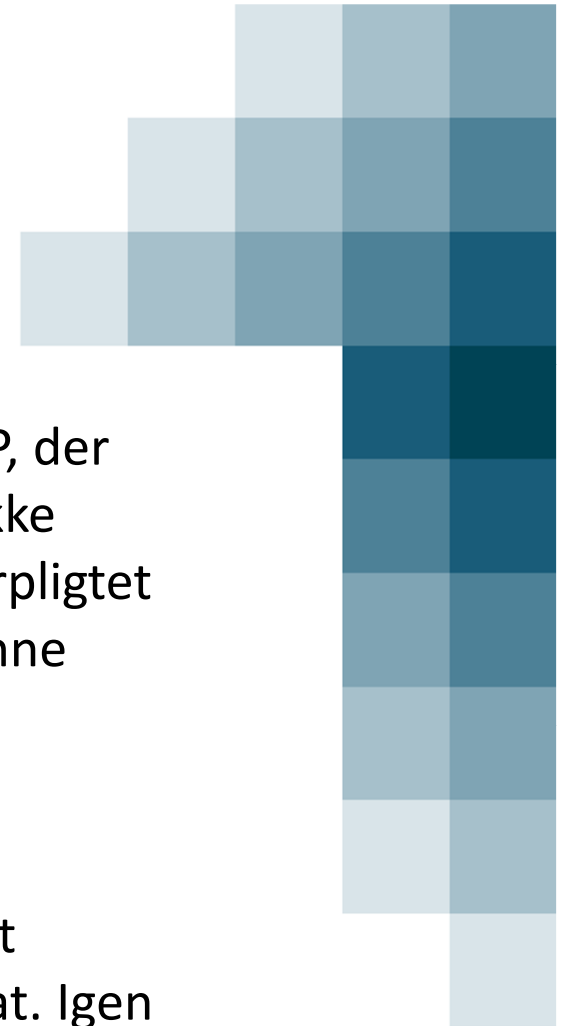
Landsrettens dom

- Påstand 1:
- Landsretten fandt ikke grundlag for at afvise påstand 1. Påstanden vedrørte ikke opfyldelse af tilbudspligten men blot anerkendelsen af en rettighed, som sagsøgerne gjorde gældende skulle have været iagttaget over for dem som lejerer. Der var ikke nødvendigt procesfællesskab med de andre lejere i ejendommen.
- Vedrørende den første overdragelse fandt landsretten, at Norden ikke havde handlet retsstridigt, hvorfor Norden i det hele blev frifundet.





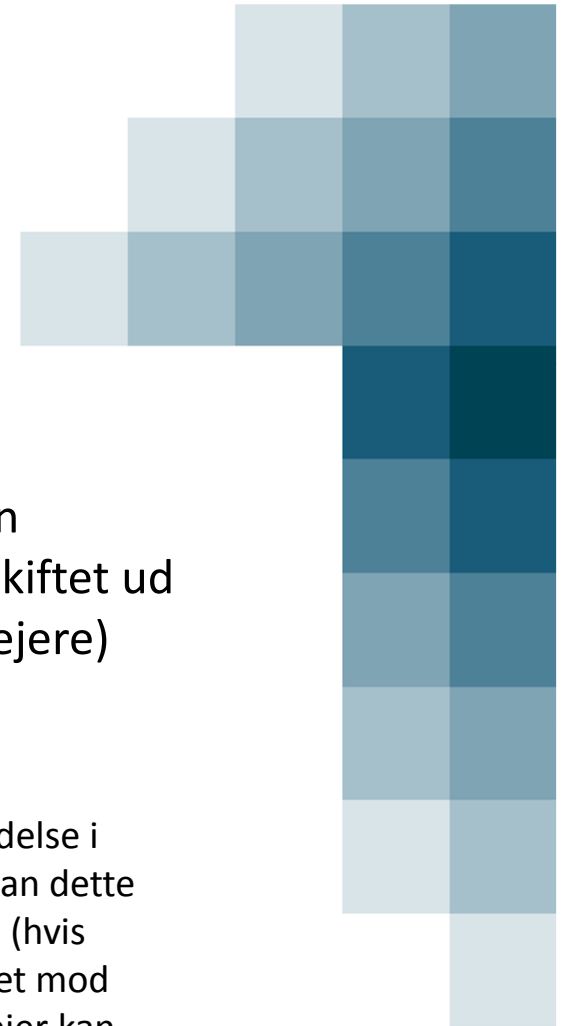
- Ej heller HP, som købte ejendommen af Norden, var der noget at bebrejde.
- Vedrørende den efterfølgende anpartsoverdragelse mellem moder- og datterselskab fandt landsretten, at dette udløste tilbudspligt. I modsat fald ville tilbudspligten kunne gøres illusorisk, henset til at en efterfølgende overdragelse af moderselskabet efter Højesterets dom i U 1993.868, ikke udløser tilbudspligt. Ved denne og efterfølgende anpartsoverdragelse fandt landsretten, at tilbudspligten var tilsidesat.



- Landsretten fandt imidlertid alene, at det var HP, der skulle anerkende dette, da de øvrige sagsøgte ikke havde deltaget i disse overdragelser eller var forpligtet til at iagttage tilbudspligtsbestemmelserne i denne sammenhæng.
 - Stemmer dårligt overens med LL § 7.
- F.s.v.a. overdragelserne efter udstykningen fandt landsretten, at tilbudspligtsreglerne var tilsidesat. Igen var det alene HP, der skulle anerkende dette.
 - Det sidste stemmer dårligt overens med LL § 7.

Hauser Plads dommen - fortsat

- Påstand 2
- Landsretten fandt at den kun kunne tage påstand 2 under pådømmelse f.s.v.a. de 3 sagsøgere, da de ikke havde bemyndigelse til at indtale kravet f.s.v.a. en ubestemt kreds af lejere i ejendommen.
- Endvidere fandt landsretten, at det fremstod uklart, hvad sagsøgerne mente med at få "effektueret tilbudspligten". Udnyttelse af et tilbud efter kap. 16 er en art "samfordringsret", og da de 3 sagsøgere ikke kunne opfylde betingelserne for at acceptere et tilbud, kunne de heller ikke kræve, at lejerne skulle have ejendommen tilbudt.





- Bemærkninger til dommen
 - I realiteten kan det vise sig meget vanskeligt at få en ejendom tilbudt efterfølgende, hvis der har været skiftet ud i lejermassen. Kravet om 50% (af de "oprindelige" lejere) kan være umuligt at opfylde
 - Hvem skal have ejendommen tilbudt?
 - Alle lejere, som bor i ejendommen, skal have tilbud om indtrædelse i andelsboligforening, men hvis der blot er en lejerudskiftning, kan dette ikke lade sig øre, hvis tilbuddet skal ske til de oprindelige lejere (hvis rettigheder er blevet trådt under fode) Hertil kommer forbuddet mod passivt medlemskab i en andelsboligforening, så en fraflyttet lejer kan ikke blive medlem
 - Lejerne havde ikke nedlagt erstatningspåstand

4. Diverse

- Hvornår kan syn og skøn udmeldes?
 - Før eller efter tilbuddet er afgivet?
 - ”påtænkt overdragelse”, § 103, stk 2, 2. pkt.
 - ”de tilbudte vilkår”, § 103, stk. 2, 2. pkt.
- S.A.: Sælger mangler retlig interesse forud for tilbud
 - Anerkender, at det sker i praksis
 - Ofte beskikker retten advokat for lejerne



- 
- Udløser indløsning/udstedelse af aktier, hvorved majoriteten af stemmer skifter, tilbudspligt?
 - Ej "overdragelse"
 - Som udgangspunkt indskrænkende fortolkning, jf. U1993.868
 - Eksempler på udvidende (formåls-)fortolkning, eksempelvis spaltning

- 
- Bortfald af tilbudspligt ved ejerlejlighedsopdeling
 - Cf. Kallehauge og Blom, 1979. s. 385 og 386: Tilbudspligt gælder hvis opdeling er sket efter 28/5 1979

Kontakt



FAST EJENDOM & ENTREPRISE

Jesper Bøge Pedersen
Advokat, partner · Aarhus
T +45 72 27 35 52
M +45 25 26 35 52
E jep@bechbruun.com





- www.bechbruun.com

- **København**
Langelinie Allé 35
2100 København Ø

T +45 72 27 00 00

- **Aarhus**
Frue Kirkeplads 4
8100 Aarhus C

F +45 72 27 00 27

- **Shanghai**
83 Loushanguan Road,
suite 2635, 26/F
Shanghai

E info@bechbruun.com