

DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET TILBUDSPLIGT – UDVALGTE SPØRGSMÅL

SEPTEMBER 2018



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØNDE
PROFESSOR



INDLEDNING

Tilbudspligt: LL §§ 100-105

- Særlige regler om, at lejerne skal have ejendommen tilbudt på andelsbasis
 - Forkøbsret for lejerne
 - Samme vilkår, som kunne opnås hos tredjemand
 - Egentlig tilbudspligt – gælder også ved overdragelse af aktier/anpartar.
- Gyldig mod enhver, jf. LL § 7
 - Dvs. hviler på ejendommen som en servitut



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØNDE
PROFESSOR



HVILKE EJENDOMME?

Hvilke ejendomme?

- Alm. ejendomsbegreb,
 - ikke BRL § 4a
- U 1992.357 Ø: Alm. ejendomsbegreb finder anvendelse – 5 ens opgange var særskilt matrikuleret og dermed 5 ejendomme



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



HVILKE EJENDOMME?

- LL § 100, stk. 2:
- Rene beboelsesejendomme: Mindst 6 beboelseslejligheder
 - "Ejendom, som udelukkende anvendes til beboelse"
 - Dvs. ikke hverken erhverv eller blandede lejemål
 - Udlejede kælderrum vil som HR være erhverv, jf. GD 2004.07 Ø
 - Måske undtagelse hvor accessorium
 - (T:BB 2008.595 V: uudlejet garage, der af ejeren blev anvendt til opmagasinering, medførte ikke, at en ejendom med 8 eller 9 beboelseslejemål blev anvendt til andet end beboelse. Derfor + tilbudspligt)
- Også ejerens egen, uudlejede og videreudlejede lejligheder
- Ikke klubværelser



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



HVILKE EJENDOMME? (FORTSAT)

- Blandede ejendomme: Mindst 13 beboelseslejligheder
 - Hvis f.eks. blot garagelejemål – da blandet ejendom, sml. T:BB 2008.595 V (U's garage)
- Blandet lejemål – da ikke "ejendom, som udelukkende anvendes til beboelse"
 - U 1983.830 Ø: ikke tilbudspligt af ejendom med 6 lejligheder, hvor af de 2 kontraktmæssigt delvist blev anvendt til erhverv.
 - GD 2004/07 Ø: Ejendom med 12 beboelseslejligheder samt særskilt udlejede kælderrum til lagerformål. Ikke tilbudspligt.
 - T:BB 2017.669 Ø: Tilbudspligt var ikke ophørt trods sammenlægning af lejligheder. Tilladelse til sammenlægning forelå først efter overdragelsen.
 - Afgørende er faktiske lovlige antal på tilbudspligtudløsningstidspkt.



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



HVILKE EJENDOMME

Efterfølgende ændringer af ejendommen:

Fysiske ændringer

- Sammenlægning
- Nedrivning
- Tilbygning/ombygning
- Afgørende må være ejendommens udseende på tilbudstidspunkt.
- (LL-1975 § 57b, stk. 4, er udgået bortset fra ejerlejlighedsopdeling. I bem. til LL § 101 anføres, at den svarer til den hidtidige bestemmelse).



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



HVILKE EJENDOMME?

Ejerlejlighedsejendomme (vandrette snit)

- LL § 100, stk. 3: Reglerne gælder ikke, hvor opdelt i ejerlejligheder
 - Reglen er for stort set overflødig pga. ejendomsbegrebet, men opdeling vil således også udelukke tilbudspligt, hvis en ejerlejlighed indeholder flere beboelseslejligheder, der ellers opfylder antals kravet.
- Dog hovedejendom (som udgør én samlet ejerlejlighed) ved ny påbygget tagetage
 - Specialbestemmelse som understøtter, at ejerlejlighedsopdeling medfører bortfald
- Hvis ejendommen ejerlejlighedsopdeles, bortfalder tilbudspligten, jf. LL § 101, stk. 2



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



HVILKE EJENDOMME?

Udstykning: (Lodrette snit)

- LL § 100, stk. 5: Tilbudspligten opretholdes trods udstykning
 - Undgå at udstykke sig ud af tilbudspligten sml. ejerlejlighedsopdeling
 - Eks. hvis rækkehuse – tilbudspligten vil hvile på hver frastykket matrikel
- Må betragtes som en byrde på ejendommen, som overføres ved udstykning
 - Problematiske når ejendommene overdrages særskilt
 - Tilbudspligten må omfatte hele ejendommen (som byrden hviler på)
 - Må antages, at tilbudspligten er udtømt efter gennemførelse første gang, medmindre ejd. fortsat er omfattet af tilbudspligt.



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

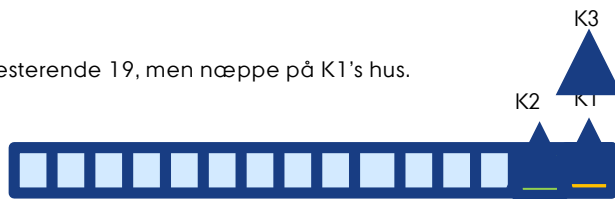
CLAUS RØHDE
PROFESSOR



HVILKE EJENDOMME

Ex. Hvis 20 rækkehuse udstykkes til 20 matrikler.

- Først sælges et rækkehus (nr. 20) til K1.
 - Dette er delvis overdragelse af ejendommen, som må udløse tilbudspligt på hele ejendommen, vs. alle 20.
- Dernæst sælges et (nr. 19) til K2.
 - Udløser i hvert fald tilbudspligt på resterende 19, men næppe på K1's hus.
- Dernæst sælger K1 sit hus til E1.
 - Næppe tilbudspligt.



- Spørgsmål, om en frastykket og frasolgt fortsat er pålagt tilbudspligten, eller om denne må anses for at have udtømt sit indhold.



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØDDE
PROFESSOR



HVORNÅR UDLØSES TILBUDSPLIGT?

Hvornår udløses tilbudspligt: LL § 102, stk. 1?

- Hel eller delvis overdragelse
 - Salg
 - Gave
 - Fusion
 - Hvis ejendommen forbliver i fortsættende selskab, da ikke tilbudspligt. Ingen ændring i adkomst.



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØDDE
PROFESSOR



HVORNÅR UDLØSES TILBUDSPLIGT?

»Overdragelse«

- Forudsætter frivillig overdragelse.?
- TVA er ikke omfattet
 - Forarbejderne – og udtrykkeligt LL 75 § 57b, stk. 6, nr. 4. (udgået som overflødig)
 - Formålsfortolkning – vanskeligt ikke at se køb på TVA som overdragelse.
- Må udløse tilbudspligt, hvis TVA-køber videroverdrager.



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



HVORNÅR UDLØSES TILBUDSPLIGT?

- Mageskifte
- Vil også angå ideel andel
 - Uanset hvor lille andel, der overdrages
- Spaltning? Ja.
- Påses til dels ved afgivelse af erklæringer til Tinglysningsretten



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



HVORNÅR UDLØSES TILBUDSPLIGT?

Endvidere ved *salg* af aktier eller anparter, når erhverver *herved* opnår majoritet af stemmer i selskabet

- Forudsætter at selskabet ejer den tilbudspligtige ejendom
- Udløses på tidspunktet for salget hvorved majoritet opnås
- U 2004.2221 Ø
 - Salg af aktier til A, B og C med hhv. 37,5 %, 37,5 % og 25 %. Ikke opnået majoritet, så ingen tilbudspligt
- Hvis efterfølgende salg, så en af parterne opnår majoritet, da tilbudspligt



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



HVORNÅR UDLØSES TILBUDSPLIGT?

- Ikke I/S
- FM 1996.60 VLK (overdragelse til ene interessent ikke fritaget efter reglen om overdragelse til medejer). Ikke et sikkert præjudikat.
- TBB 2004.114 Ø: Tilbud var fremsat efter loven, og derfor bindende, selv om overdragelse af I/S andel.
- Hvad er afgørende for sondringen mellem sameje og I/S?



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



HVORNÅR UDLØSES TILBUDSPLIGT?

U 1993.33 H

- Overdragelse af aktier i moderselskab udløser ikke tilbudspligt
- Reglerne skal fortolkes indskrænkende

Stiftelse af 3 holdingselskaber, som aktierne overdrages til med 1/3 til hver, hvorefter de 3 selskaber overdrages til K – omgåelse?

- Se Jesper Bøge Pedersen i TBB 2006.167.

Næppe andre selskaber end A/S og ApS

- Kommanditselskab?
- Parterneselskab? Formentlig ikke
- Ikke I/S



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



HVORNÅR UDLØSES TILBUDSPLIGT?

Aktieombytning

- Selskab 1 ejer ejendom
- Selskab 1 sælges til selskab 2 og bliver datter heraf
- Ejeren af selskab 1 får som vederlag aktier i selskab 2
- + Tilbudspligt

- Hvad med:
 - Kapitalforhøjelse? – Her er ingen overdragelse
 - Kapitalnedsættelse? – Hvorved én tilbageværende er majoritets-aktionær?
 - Ændring af aktieklasser/stemmevægte?



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



HVORNÅR UDLØSES TILBUDSPLIGT?

Undtagelser fra tilbudspligten

- Erhverver er stat, kommune eller saneringselskab
- Ejers ægtefælle eller beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller sidelinje så nær som søskende eller disses børn
- Hidtidig medejer
 - Forudsætter formentlig at det er medejer af ejendommen.
 - FM 1996 60 VLK: Ikke anvendelig ved overdragelse af I/S andele.
- Arv, medmindre til juridisk person
- Tvangsauktion



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



HVORNÅR UDLØSES TILBUDSPLIGT?

- ABL § 2, stk. 2: Ejendommen har inden for de seneste 5 år været ejer af andelsboligforening
- Lov om fremme af privat udlejningsbyggeri. Tilbudspligt gælder ikke de første 20 år fra modtagelse af bevillingsramme



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



HVILKE LEJERE?

LL § 103, stk. 1

- Tilbud fremsættes til samtlige lejere af beboelseslejligheder og evt. blandede lejemål
- Ikke krav at fremsættes til enkeltværelseslejere eller erhvervslejere, men kan ske – generalforsamlingsbeslutning
 - ABL § 2, stk. 3
 - Fremlejede lejligheder: Tilbud til L (fremlejegiver)
 - Leje til fremlejning. Tidligere erhverv, men nu LL § 1. Tilbud?
 - Fremlejetager – ikke kontrakt med U
 - Ny LL § 1 ændrer næppe herved
 - T:BB 2015.369 Ø: L havde ikke krav på indtrædelse i A/B på stiftelsesvilkår, selv om lejekontrakt var indgået inden foreningens erhvervelse af ejendommen., men først trådte i kraft senere.



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



HVILKE LEJERE?

Opsagte lejere: Ja

- Hvis tilbudsudløsende disposition sker inden udløb
 - T:BB 2009.333 B
- Problematiske hvis tilbuddet fremsættes for sent og efterfølgende genudlejning

Ophævede lejemål

- Nej. Ikke længere brugsret
- Forudsætter at ophævelse er berettiget eller retskraftig (problem hvis der er veserende sag)

Fraflyttede lejere: (F.eks. udskiftning pga. for sent tilbud)

- ABL § 2, stk. 4: Kun optage medlemmer som overtager brugsretten



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



FREMSÆTTELSE AF TILBUD

LL § 103, stk. 1: Erhverve ejendommen på samme vilkår.

- Vilkår skal kunne opfyldes af A/B.
- Gældsovertagelse?

Tilbuddet skal omfatte *hele ejendommen*

- Også ved delsalg/overdragelse af ideel andel.
- Handlen omfatter flere ejendomme?
 - Kun den pågældende ejendom
 - Hvis udstykket, da hele ejd som den så ud før udstykning.
- Byttehandler



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØDDE
PROFESSOR



FREMSÆTTELSE AF TILBUD

- Samme vilkår
 - Dvs. pris mv.
 - Ikke skjulte rabatter
 - T:BB 2006.456/2 Ø: Vilkår om, at S skulle betale 600tkr. til en af interessenterne i K for "salgsmodning" anset for skjult rabat. Ikke lavet arbejde, som modsvarer honoraret.
 - Ikke justere priser i byttehandler
- Betaling af honorarer til T
- Hvem disponerer over tomme lejligheder? (Ikke K, da så forskel)
 - Interesse i at indsætte ny L, som vil stemme nej



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØDDE
PROFESSOR



FREMSÆTTELSE AF TILBUD

T:BB 2007.525 Ø:

K indgik aftale med ejendomsmægler M om dennes bistand mht. udarbejdelse af slutsedler, verifikation af S's oplysninger og gennemførelse af tilbud til lejerne. Aftalt i købsaftalen, at køberen af ejendommen skulle betale 1% af købesum for teknisk gennemgang, landinspektøropmåling og energimærkning. L stiftede A/B, som erhvervede ejendommen. Fastslået, at A/B ved erhvervelsen var indtrådt i pligten til at betale salær til M. M's arbejde var ikke mangelfuldt, og ikke grundlag for nedsættelse eller bortfald, at S ikke havde interesse i vilkåret, eller at A/B end ikke havde fået udleveret M's rådgivning til K.



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



FREMSÆTTELSE AF TILBUD

U 2018.1096 Ø (T:BB 2018.212):

En udlejningsejendom blev i medfør af *lejerovens* regler om tilbudspligt købt af en af beboerne stiftet andelsboligforening A. Af købsaftalens § 10, 7, 2. afsnit fremgik, at »Køber, hvad enten det måtte blive B A/S eller en af lejerne etableret andelsboligforening betaler salær stort kr. 1 mio. med tillæg af moms til K A/S for forhandling og formidling af overdragelsen. Ethvert salær til K A/S i henhold til nærværende punkt er sælgerne uvelegkomme i enhver henseende, hvorfor sælgerne ikke indestår herfor«. K A/S anlagde sag mod A med påstand om betaling af 1.250.000 kr. Byretten tog påstanden til følge. Landsretten fandt efter bevisførelsen, at A alene accepterede at overtage ejendommen på de vilkår, der kunne aftales efter *lejerovens* § 10, 3. Spørgsmålet var herefter om forpligtelsen til at betale et honorar til K A/S, uanset hvem der måtte overtage ejendommen, udgjorde et vilkår, som ejerne kunne opnå ved salg til anden side, og som A dermed efter *lejerovens* § 10, 3, stk. 1, var pligtig at betale. Efter købsaftalens pkt. 9 udgjorde købesummen 110 mio. kr. svarende til den udbudte pris. Parterne skulle efter købsaftalens pkt. 15 betale omkostninger til egen advokat, og ejerne skulle betale omkostningerne til den ejendomsmægler, som parterne havde benyttet ved handelens indgåelse. Herudover fremgik det af sidste led af købsaftalens pkt. 10, 7, at salæret til K A/S i enhver henseende var ejerne af ejendommen uvelegkomme. Herefter anførte, at det lagdes til grund, at den rapport, der blev udarbejdet af K A/S, og som bl.a. indeholdt en juridisk og teknisk gennemgang af ejendommens forhold, ikke blev stillet til rådighed for A, som havde antaget egen rådgiver. I hvert fald under disse omstændigheder fandt landsretten det ikke godtgjort, at der var tale om et vilkår, som ejerne kunne opnå ved salg til anden side. A blev herefter frifundet.



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



FREMSÆTTELSE AF TILBUD

København's Byrets dom af 1. august 2018 (BS 19c-6409/2017):

A/B havde accepteret tilbud om erhvervelse af ejendommen efter reglerne om tilbudspligt. Købesummen udgjort 235.750.000 kr., og det fremgik af aftalen, at S skulle betales købers mæglers honorar på 5.750.000 kr. inkl moms. Mægler var koncernforbundet med køber.

Der havde været langvarige forhandlinger mellem mægler og S/S' mægler, og prisen var forhandlet ned.

A/B krævede tilbagebetaling af 5.750.000 kr., som var lagt oveni prisen, da S netto fik 229 mio. kr. efter et afslag på yderligere 1 mio. kr.

A/B fik medhold heri. Anført, at reelle købspris var 229 mio. kr., og vilkåret i købsaftalen om betaling af købermæglers honorar medførte en prisforhøjelse, uanset at A/B ikke havde modtaget rådgivning, materialer eller andre ydelser fra købermægler. Denne prisforhøjelse skulle A/B ikke tåle.

Forekommer vidtgående.



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



FREMSÆTTELSE AF TILBUD

Udløses ved tilbudsudløsende disposition

Lejerne skal sammen med tilbuddet modtage:

- Det modtagne tilbud fra tredjemand
- Sædvanlige oplysninger om ejendommen
- Oplysninger efter LL § 103, stk. 4
- A/B overtager ejendommen på samme vilkår, herunder ansvars-fraskrivelser, oplysninger om dårlig stand mv.
 - GD 2004.33 Ø: A/B bekendt med dårlig stand
- Digital kommunikation – pr. 1/1 2018 / § 103, stk. 4, indsættes som 3. pkt.» De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.



Mangler materiale, suspenderes acceptfrist

JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



SYN OG SKØN

LL § 103, stk. 2: Syn og skøn ved fusion, gave, mageskifte, arveudlæg

Til afgørelse af, om de tilbudte vilkår er rimelige

- Her findes ingen sammenligningspris (fra T)
- U 2003.796 Ø: Overdraget ejendom til eget ApS. Ikke S&S, betænkeligt henset til U 1993.868 H.
- Skattefri virksomhedsomdannelse?
- Sml. Søren Andersen: S&S skal tage stilling til "hele pakken".



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØDDE
PROFESSOR



SYN OG SKØN

Spørgsmål om syn og skøn kan indhentes forud for tilbud

- Hvis erklæring når frem til højere pris:
 - Da bundet af fremsatte tilbud – GD 2008.46 H
- Hvis erklæring når frem til lavere pris end tilbudte:
 - Spørgsmål om U har pligt til at sælge til den lavere pris
 - Bristende forudsætninger, selvom tilbud er fremsat?



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØDDE
PROFESSOR



A/B'S ACCEPT

LL § 103, stk. 5

- U kan afvise accept, hvis:
 - ABL § 2, stk. 1: Krav at mindst 60% er medlemmer, for at A/B kan erhverve ejendommen
 - Erhvervslejerne tæller ikke med
 - Ledige lejligheder – kan ikke bidrage til at opfylde kravet. (Tæller med i § 100)
 - Leje til videreudlejning? Erhverv, men nu LL § 1?



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



A/B'S ACCEPT

- Foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den kontante udbetaling



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



SÆRLIGE PROBLEMER

Hvis reglerne ikke er fulgt:

- L skal kun respektere byrder og hæftelser på tidspunktet for tilbuds-udløsning
 - Senere tilkomne byrder og hæftelser?
 - Skal ikke respekteres – GD 1990.4 Ø
- Ejendommen tilbydes på "oprindelig" pris
- L kan kræve erstatning – vanskelig bevisbyrde



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR



SÆRLIGE PROBLEMER

Udskiftning af lejere – hvilke lejere?

- Aktuelle lejere selvom ikke lejere på tilbudspligtstidspunkt?
- Hvad hvis ikke tilstrækkeligt mange "oprindelige" lejere tilbage til, at forening kan stiftes og acceptere?
- Fraflyttede lejere kan ikke være medlemmer af A/B

T:BB 2011.35 Ø: 3 tilbageværende lejere kunne ikke selvstændigt gøre krav gældende.

- Hvis dommen skal forstås således, at tilbud rettes til opr. lejere, er dette problematisk ift. LL § 103.



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

7. SEPTEMBER 2018

CLAUS RØHDE
PROFESSOR

