

TILBUDSPLIGT

- OM LEJELOVSSAMMENSKRIVNING
OG HØRINGSFORSLAG AF 27. JUNI 2022

DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET

8. SEPTEMBER 2022

CLAUS ROHDE

LEJELOVSSAMMENSKRIVNINGEN

Der er foretaget mindre ændringer i lejelovens regler om tilbudspligt forbindelse med sammenskrivningen:

LL § 196, stk. 3: Tilbudspligt bevares for boliglejemaal i ejendomme, der opdeles i ejerlejligheder efter ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3, om opdeling af eksisterende ejendomme i bolig og erhverv.

EJL § 16, *stk. 3*.

Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, som indeholder såvel beboelseslejligheder som erhverv, kan dog tillige opdeles, når alle beboelseslejlighederne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.

- svarer til opdeling i ejerlejligheder ved nypåbygget tagetage.
- dog nu tilbudspligt hvis 6 mindst beboelseslejligheder, da beboelseslejlighedsejerlejligheden udgør en selvstændig fast ejendom.

LEJELOVSSAMMENSKRIVNINGEN

LL § 198, stk. 1:

Spaltning er udtrykkeligt angivet som tilbudsudløsende disposition

- ikke nyt sml. ØLD af 16. august 2022 (ophørsspaltning og overdragelse af samtlige anparter i et ejendomsselskab udløste ikke tilbudspligt)

LL § 198, stk. 2:

Tilbudspligten kommer dog ikke til anvendelse i følgende tilfælde:

5) Når ejendommen inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

- nyt, men ikke ændring. En tilsvarende bestemmelse findes i [andelsboliglovens § 2](#), stk. 2, 4. pkt.

LEJELOVSSAMMENSKRIVNINGEN

LL § 199, stk. 3, 2, pkt.:

Stk. 3. Ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspligten efter § 198, stk. 1, 2. pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2. **Dette gælder dog ikke ved overdragelse af aktier og anparter i selskaber, som ikke ejer andre aktiver end den tilbudspligtige ejendom.**

I disse tilfælde må det ifølge forarbejderne antages, at det er muligt at identificere markedsprisen for ejendommen, idet prisen for aktierne eller anparterne i den situation må antages at ville svare til værdien af ejendommen.

Spørgsmålet er, om der reelt er et anvendelsesområde?

- hvornår er der ikke andre aktiver? – kontantbeholdning?

LEJELOVSSAMMENSKRIVNINGEN

Udtalelserne i forarbejderne må bero på en misforståelse:

Syn og skøn skal godtgøre ejendommens markedspris.

- Lejerne skal sikre mod ikke at få ejendommen tilbudt for dyrt.

Det forhold at aktierne handles til en given pris er ikke nødvendigvis udtryk for ejendommens markedspris, da denne opgørelse ikke tager hensyn til eventuelle passiver i selskabet.

- Eksempelvis hvis aktierne overdrages til indre værdi som forskellen mellem ejendommens markedspris fratrukket gælden til købet af ejendommen.
- Lejernes har alene krav på at få tilbuds ejendommen til markedspris og kan naturligvis ikke købe ejendommen ud af selskabet til "nettoværdi" og samtidig efterlade gælden i selskabet.

HØRINGSFORSLAGET

LL § 198, stk. 1:

Tilbudspigten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspigten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet.

- Dvs. afgørende om hel eller delvis ”overdragelse”.
 - Ikke retsforfølgning.
- Overdragelse af aktier og anparter og erhverver derved opnår stemmemajoritet.
 - Afgørende er om erhverver opnår majoritet, ikke om majoriteten skifter – muligt at sælge til tre parter, der hver opnår mindre end 50%.
 - Ikke omfatte andre selskabstyper
 - Ikke omfatte overdragelser af ejenerandele højere oppe i en holdinstruktion, U 1993.686 H.

HØRINGSFORSLAGET

Høringsforslag – kontrolskifte bliver afgørende. § 198, stk. 1, affattes således:

»Tilbudspigten 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.
- 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.«

HØRINGSFORSLAGET

Generelle bemærkninger:

Formål ifølge forarbejder: at undgå omgåelse.

“Det er dog Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at dispositionerne omfattet af udvidelsen reelt kun kan anvendes som forsøg på omgåelse af tilbudspligtreglerne, og de foreslåede regler vil derfor ikke begrænse reelle overdragelser.”

Særdeles vidtgående og væsentlig udvidelse af tilbudspligten.

- - udvider området, hvor tilbudspligt af ejendommen udløses, selv om ejendommen ikke udløses og er ejet af tredjemand (selvstændig juridisk person) eller andre medejere, som ikke ønsker at afstå ejendommen.
- ikke en forkøbsret, men en egentlig pligt til at tilbyde ejendommen til lejerne.
- -Vidtgående – ekspropriation er ikke omtalt og ses ikke vurderet i udkastet.
- -Håndhævelse?

HØRINGSFORSLAGET

Særligt ad 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.

- Dvs. Erhverver skal opnå 50% direkte ejerandel i ejendommen, og ikke kun “delvis” som i nugældende bestemmelse
- “Erhvervelse” ikke længere krav, at det sker ved overdragelse, dvs. aftale.
- “fuldbyrdelse af pant”? Hvad menes hermed?
 - brugeligt pant? Til hvilken pris?
 - Tvangsauktion? Hvordan skulle dette ske i praksis, hvis der fortsat ønskes budinteresse?

HØRINGSFORSLAGET

Særligt ad 2:

2) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen.

- Tilbudspligten udvides til at omfatte overgang eller overdragelser af bestemmende indflydelse i ejerselskabet.
 - må omfatte alle typer selskaber, herunder også K/S, P/S og I/S som hidtil ikke har været omfattet.
 - “overgang” – angår også kontrolskifte ved ejeraftale
 - Retsforfølgning/pantsætning af aktier – når der trædes til pantet?
- Ændringer i ejerkreds, så kun een tilbagevendende storaktionær, mens resten er små og uorganiserede?
- - konkurs? (der vil være tilbudspligt, hvis ejendommen eller selskabets afstås efter alm. regler)

HØRINGSFORSLAGET

Særligt ad 3:

3) En ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen.

Tilbudspigten udløses ved ændringer på 50% i reelle ejerskab.

Overdragelser af ejerandele højere i holdingstrukturen

Ændring i reelle ejerkreds

- Problem hvis mange små kapitalejere, f.eks. Pensionskasser, ejendomsselskaber mv.
- Ikke krav at sker ved salg, men også andre ændringer, herunder arv

Særdeles indgribende, som nævnt indledningsvis

HØRINGSFORSLAGET

Særligt ad 4:

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.

Overdragelse – mener der herved, at tilbudspligten udløses ved aftalens indgåelse, eller kræves, at beløbene faktisk oppebæres af erhverver? F.eks. ved pantsætning

Hvilke tilfælde er praktisk relevante:

- ejendommen tages til brugeligt pant?
- konkurs – konkursboet/panthavere oppebærer driftsoverskud
- Pantsætning af lejebetaling? (udlægsfritaget indtil lejen er forfalden, jf. RPL § 511, stk. 2)
- Pant i ejerandel/udbytte i ejerselskab/holdingselskab