

Folketingets Udlændinge-, Integrations- og Boligudvalg
Christiansborg

København, den 18. maj 2016

LEJELOVENS PRÆCEPTIVE REGEL OM TILBUDSPLOIGT UDVAANDES VED UDLEJERS ETABLERING AF EJENDOMSAKTIESELSKABER – DET ER NØDVENDIG MED EN OPSTRAMNING AF LEJELOVENS § 102.

Oven på finanskrisen er der nu igen godt gang i ejendomsmarkedet. Udlejningsejendommen handles igen i stort omfang, hvilket i alle situationer bør udløse tilbudspligt for lejerne. Imidlertid har vi kunne konstatere en ny tendens til, at ejendomssejere søger at undgå lejelovstilbud, ved at etablere ejerskab i selskabsform. Flere ejendomsmæglerfirmaer reklamerer med konstruktioner, hvorved tilbudspligt undgås, og senest har Carlsberg Fondet valgt at sælge sine ejendomme i en konstruktion, hvor fondet dermed undgår at falde ind under lejelovens tilbudsregler.

ABF skal derfor opfordre Boligudvalget til at foretage en nødvendig opstramning af lejelovens § 102, således at tilbudspligten sikres ved enhver reel overdragelse af en beboelsesejendom.

Lejelovens tilbudsregler

Lejelovens kapitel XVI indeholder regler om tilbudspligt. Lejelovens regler om tilbudspligt er i henhold til lejelovens § 105 præceptiv, hvilket betyder, at reglerne ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerne.

Reglerne om tilbudspligt er forholdsvis enkle. Når en ejendom eller en del af en ejendom overdrages, skal lejerne have tilbudt at overtage ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Lejerne kan således overtage deres ejendom, ved at danne en andelsboligforening, og betale sælger den samme købspris, som sælger beviseligt kan få for ejendommen i fri handel til en 3. mand.

Reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på alle ejendomme der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder, samt på alle ejendomme med erhverv, som indeholder mindst 13 beboelseslejligheder. Der er således i lovens § 100 sat en nedre grænse for ejendommens størrelse.

Som lejelovens regler om tilbudspligt er formuleret i dag, har lejerne 10 uger til at tage stilling til, om de vil købe ejendommen på andelsbasis.

Hensigten med indførelsen af lejelovens regler om tilbudspligt i 1975 var utvivlsomt, at alle beboelsesejendomme skulle være omfattet af reglerne om tilbudspligt.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 4900 medlemsforeninger og repræsenterer knap 100.000 andelshavere.



Det har vist sig, at reglerne om tilbudspligt i flere tilfælde ikke er gældende, når ejerskabet etableres i selskabsform – når den tinglyste ejer er et ejendomsaktieselskab eller -anpartsselskab.

Der kan være gode grunde til, at det kan være fornuftigt at eje en ejendom i selskabsform, men det bør ikke fritage ejerne for gennemførelse af tilbudspligten efter lejelovens kapitel XVI.

Ejendomsaktieselskaber og ejendomsanpartsselskaber som ejendomsejere

Ejes en udlejningsejendom af et ejendomsaktieselskab, er den tinglyste ejer aktieselskabet.

Sælger ejendomsaktieselskabet ejendommen til en ny ejer, vil dette ejerskifte blive registreret i tingbogen. Ejerskiftet skal tinglyses. Tinglysningsdommeren sikrer af egen drift, at lejelovens regler om tilbudspligt overholdes.

Hvis ejendomsaktieselskabet ikke sælger ejendommen, men derimod overdrager aktierne i ejendomsaktieselskabet til en ny aktieejer, vil dette reelle ejerskifte af ejendommen ikke skulle registreres i tingbogen. Når aktier i et aktieselskab overdrages til ny ejer, skal overdragelser på mere end 5 % registreres i det offentlige ejer register. Ønsker et ejendomsaktieselskab derfor at overdrage alle aktier i ejendoms-aktieselskabet til ny ejer, vil dette ejerskifte blive registreret i det offentlige ejer register, men ikke i tingbogen.

Derved foregår der ikke en kontrol af, at tilbudspligten i lejeloven overholdes.

Lovgiver har forsøgt at indsætte en bestemmelse i lejelovens § 102, som skulle sikre tilbudspligten også for lejere i ejendomme ejet af ejendomsaktie- og anpartsselskaber.

Teksten i lejelovens § 102, stk. 1 2. punktum lyder således:

"Den (tilbudspligten) gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen derved opnår majoritet af stemmer i selskabet."

Retspraksis har imidlertid vist, at denne bestemmelse meget let kan omgås.

Et ejendomsaktieselskab kan nemlig overdrage aktierne i ejendomsaktieselskabet 100 %, uden at dette udløser tilbudspligt.

En overdragelse af alle aktier i ejendomsaktieselskabet udløser ikke tilbudspligt, såfremt overdragelsen sker til flere nye ejere af aktier, uden at én af de nye ejere opnår majoritet af stemmer i selskabet. Der skal således overdrages aktier til mindst 3 nye aktieejere.

Denne praksis er blevet lagt fast ved Østre Landsrets dom fra 2004, som refereret i UfR 2004.2221.

Det har ikke været hensigten med indsættelsen af 2. punktum i lejelovens § 102 ved lov nr. 330 af 4. juli 1996 at etablere en mulighed for 100 % aktieoverdragelse i ejendomsaktieselskaber uden tilbudspligt.

Derimod er reglen indsat for at sikre tilbudspligt, selv ved *successiv* overdragelse af aktier til ny ejer i det øjeblik den nye aktieejer erhverver mere end 50 % af aktiekapitalen. Det vil sige, at den aktieoverdragelse, som



udløser tilbudspligten, kan være en aktieoverdragelse på 2 % af aktierne til en ny ejer, hvis den nye ejer ved netop denne overdragelse får mere end 50 % af aktiekapitalen.

Reglen kan meget nemt ændres, ved at ændre fokus fra erhververen til overdrageren (ejer). Teksten kunne f. eks ændres til:

"Den (tilbudspligten) gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, når hidtidige ejer af aktier eller anparter ved salget ikke længere har majoritet af stemmer i selskabet."

Etableres ejerskab af en udlejningsejendom i en dobbelt holdingstruktur, udløser salg af aktier eller anparter i holdingselskabet ikke tilbudspligt af den reelt handlede beboelsesejendom.

I den situation er det reelt ikke selve beboelsesejendommen, der handles, men aktierne i det "moderselskab", der ejer aktierne i ejendomsaktieselskabet.

Højesteret har i en dom fra 1993 (UfR 1993.668H) fastslået, at bestemmelsen i lejelovens § 102, stk. 2, 2. punktum ikke kan anvendes i dette tilfælde, hvor der ikke sker overdragelse af aktier eller anparter i det selskab, der ejer ejendommen, men alene aktier eller anparter i dette selskabs moderselskab. Det fremgår direkte af højesterets præmis, at i det omfang lovgiver ønsker, at en overdragelse af aktier i holdingselskabet skal udløse tilbudspligt, vil det kræve en lovændring.

ABF finder det direkte provokerende, at flere ejendomsmæglerfirmaer annoncerer med fordel af, at etablere ejerskab i dobbelt holdingstruktur alene for at undgå tilbudspligt.

ABF opfordrer til opstramning af lejelovens § 102

ABF skal opfordre boligudvalget til at medvirke til en opstramning af lejelovens § 102, således at lejernes tilbudspligt sikres, uanset hvilken ejerform ejer af en ejendom har valgt at etablere ejerskabet i.

Tilbudspligten bør sikres ved alle reelle overdragelser af beboelsesejendomme med mere en 6 eller 13 beboelseslejligheder.

På den baggrund skal ABF anmode om foretræde for boligudvalget.

Med venlig hilsen

Hans Erik Lund
Landsformand

Jan Hansen
Direktør