

PENGE

## GRAFIK Disse to finter snyder lejere for forkøbsret

Store ejendomsinvestorer udnytter hul i lejeloven, så lejere ikke får mulighed for at danne andelsforening. Se her, hvordan.



Egentlig skal lejerne have forkøbsret, når deres ejendom sættes til salg, men det sker ikke altid. (Foto: DR Nyheder)

AF SOFIE SYNNØVE HERSCHEND

18. MAJ 2016 KL. 07.13 | OPDATERET 18. MAJ 2016 KL. 10.58

BEMÆRK: ARTIKLEN ER MERE END 30 DAGE GAMMEL

[\[o\] LÆS OP](#)

Når en ejendom sættes til salg, fastslår lejeloven, at ejerne har tilbudspligt. Det vil sige, at de skal give lejerne en slags "forkøbsret", så de dermed har mulighed for at stifte en andelsforening og købe ejendommen via den.

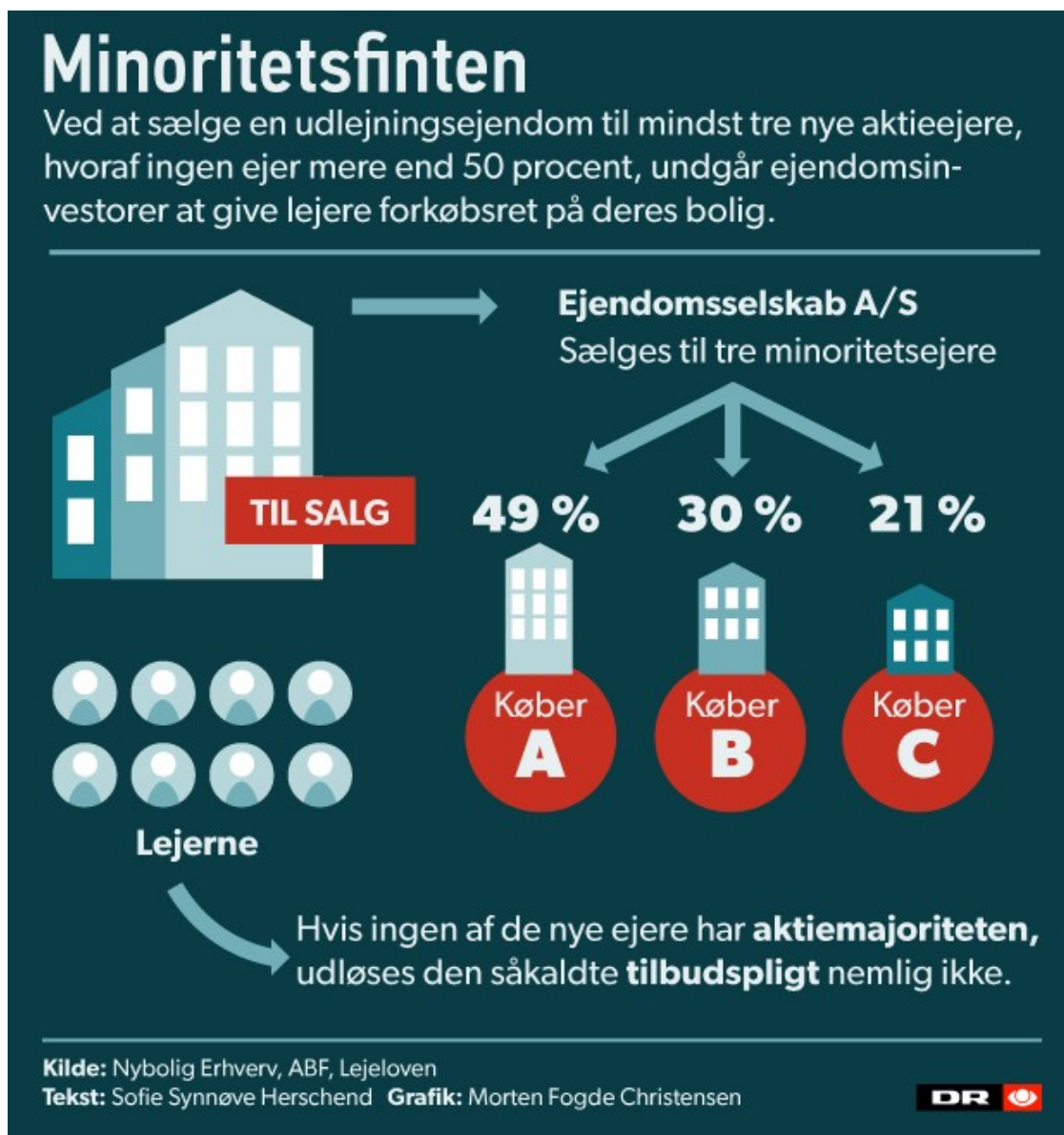
10 uger har lejerne til at beslutte sig, om de vil overtage ejendommen til samme købesum, som ejeren ellers kan opnå ved at sælge til anden side.

Men det sker langt fra hver gang.

Store ejendomsinvestorer, særligt i København, udnytter nemlig, at der er et hul i lejeloven, som gør, at ejerne helt lovligt kan undgå tilbudspligten, fortæller Claus Rohde, som er professor i formue- og lejeret ved Aarhus Universitet.

Det sker særligt med to finter, som vi kalder 'minoritetsfinten' og 'dobbeltholdingfinten'. Dem kan du læse mere om herunder:

### Finte 1: Minoritetsfinten



(Foto: DR Nyheder)

Finten består i, at køberne danner et slags konsortium af mindst tre selskaber, hvor ingen af dem ejer aktiemajoriteten i boligselskabet.

En kluntet formulering i lejeloven gør nemlig, at man som sælger helt kan undgå tilbudspligten, hvis ingen fra købergruppen kommer til at eje mere end 50 procent af aktierne i de selskaber, de køber sig ind i.

**LÆS OGSÅ:** [Snydt af snedig boligmanøvre: Ejendomsinvestorer kører lejere ud på et sidespor](#)

Det udnyttede blandt andre de tre pensionselskaber PFA, JØP og DIF, da de for en uge siden købte seks store udlejningsejendomme i København af Carlsbergfondet for 1,1 milliarder kroner. Heri var der knap 700 boliger.

PFA overtog 49 procent af aktierne, JØP 34 procent og DIF 17.

En dom fra Østre Landsret i 2004 understreger, at finten ikke er ulovlig, omend den går mod hensigten med tilbudspligten.

## **Finte 2: Dobbeltholdingfinten**

# Dobbeltholdingfinten

En anden måde at undgå tilbudspligten på er ved at lægge ejerskabet til ejendommen i **to holdingselskaber**.



Når holdingselskab 1 **sælger** holdingselskab 2 – og dermed også ejendommen – ændrer ejendommen nemlig på papiret ikke **ejer**. Kun det bagvedliggende selskab skifter hænder. Dermed udløses der **ikke tilbudspligt**.

Kilde: Nybolig Erhverv, ABF, Lejeloven

Tekst: Sofie Synnøve Herschend Grafik: Morten Fogde Christensen



(Foto: Grafik: Morten Fogde Christensen © DR Nyheder)

Endelig er der dobbeltholdingfinten, som blandt andre Nybolig Erhverv rådgiver sælgere til at benytte sig af.

Det komplicerede navn dækker over en kompliceret selskabsstruktur, hvor sælgere bygger holdingselskaber ovenpå deres ejendomsaktieselskab.

Ved at sælge det øverste holdingselskab (holding 1 i grafikken, red.), skifter kontrollen med udlejningsejendommen godt nok hænder, og dermed burde lejerne blive tilbudt at købe deres ejendom. Men det sker ikke i dette tilfælde, da den umiddelbare ejer på papiret fortsat er ejendomsselskabet.

# Tilbudspligt

- Tilbudspligten er formuleret i lejelovens paragraf 102 fra 1975.
- Den betyder helt simpelt, at lejere skal have tilbudt at overtage deres ejendom, når den - eller dele af den - skal sælges.
- De skal have den tilbudt til samme købesum og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side, står der.
- Lejerne kan således overtage deres ejendom ved at danne en andelsboligforening.

Ved denne form for handel er det nemlig ikke selve beboelsesejendommen, der handles, når 'holding 1' sælges. Det er til gengæld aktierne i det selskab, som ejer ejendomsselskabet, og det udløser ikke tilbudspligt.

## Derfor vil de undgå tilbudspligten

Ifølge Claus Rohde er sælgerne interesserede i at undgå tilbudspligten, da det kan være vanskeligt at få interesserede købere til at komme med bud på ejendommene, hvis der er risiko for, at lejerne også kan købe dem.

- Det giver næsten sig selv. Hvis en køber skal lave en række omfattende juridiske og tekniske undersøgelser med henblik på at købe ejendommen, men lejerne til en hver tid har forkøbsret, så bliver incitamentet til at byde på ejendommen måske lidt mindre, siger han.

Boligminister Inger Støjberg siger til DR Nyheder, at det vil være naturligt at vurdere, om der er grundlag for at justere loven. Herunder om der er anledning til præciseringer af lejelovens regler om tilbudspligt.