

PENGE

Lejere får grønt lys til at hive pensionsselskaber i retten

En boligfinde har sendt seks københavnske ejendomme i favnen på tre pensionsselskaber. Lejerne er vrede, og nu er sagen på vej i retten.



De 74 lejere i Haraldsborg er vrede på Carlsbergfondet, efter det har solgt ejendommen videre og møvet sig uden om tilbudspligten. (Foto: Sara Gangsted © Scanpix)

AF MATHIAS SOMMER

03. APR. 2017 KL. 11.42

BEMÆRK: ARTIKLEN ER MERE END 30 DAGE GAMMEL

[o] LÆS OP

Beboerne i de seks ejendomme, som Carlsbergfondet sidste år solgte til tre pensionsselskaber, får nu mulighed for at udfordre salget ved domstolene.

Det sker, efter Civilstyrelsen har givet lejerne fri proces.

De 378 lejere er vrede over, at pensionselskaberne har undviget tilbudspligten, der efter loven giver lejerne mulighed for at købe ejendommene.

Ved at dele salget op i tre dele, opnåede ingen af pensionselskaberne flertal i ejerskabet og undgik dermed, at lejerne fik tilbudt selv at overtage de seks ejendomme og omdanne dem til andelsboligforeninger.

- Det er en meget markant afgørelse og en milepæl for alle os, der ønsker at stoppe omgåelsen af tilbudspligten, siger lejernes talsmand Flemming Lyngse.

LÆS OGSÅ: [Lejere vil hive Carlsbergfondet i retten efter boligfinte](#)

- Det understreger samtidig, at sagen virkelig har principiel karakter, og at det var rigtigt af os ikke at lade os affeje af pensionselskabernes arrogante bortforklaringer om, at det er almindelig praksis, og at der gælder særlige regler for dem.

Gældende lovgivning

De tre pensionselskaber PFA, DIP og JØP og sælgeren Carlsbergfondet har flere gange forklaret sig med, at lovens bogstav er blevet overholdt.

Da sagen første gang rullede i maj 2016, forklarede Carlsbergfondet således, at der ikke var noget at komme efter:

- Vi er ikke i tvivl om, at Carlsbergfondets salg af ejendomsselskaberne er sket i overensstemmelse med gældende lovgivning, skrev kvæstor Jens Otte Veile til DR Nyheder.

- Vi har forstået, at der er en række lejere, der er skuffet over ikke at have fået tilbudt at overtage ejendommene, men vi har som fond lagt vægt på at få den bedst mulige pris for salget af ejendommene, da midlerne skal bruges til at gavne offentlige forskningsformål til gavn for hele samfundet.

LÆS OGSÅ: [Carlsberg-sagen: Lejere tager skridt imod retssag](#)

- Carlsbergfondet er naturligvis hellere foruden en retssag. Men det er nu engang ikke Carlsbergfondet, der beslutter anlæg af en eventuel sag, udtalte kvæstor Jens Otte Veile, som er ansvarlig for Carlsbergfondets økonomi.

De seks ejendomme blev solgt for 1,1 milliarder kroner.

Lejelovens Kapitel 16 - Tilbudspligt

- § 100. I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejeren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.
- Stk. 2. Reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder. Reglerne finder endvidere anvendelse på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.
- Stk. 3. Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke den ejerlejlighed, som efter § 10, stk. 2, 3. pkt., i lov om ejerlejligheder indeholder boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den oprindelige ejendom.
- Stk. 4. Reglerne om tilbudspligt anvendes ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af samme lov.
- Stk. 5. Tilbudspligten efter stk. 1, og 2, opretholdes, selv om ejeren efter lovens vedtagelse foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen.
- § 101. Tilbudspligten respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 3. maj 1979, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet.
- Stk. 2. Tilbudspligten falder bort, når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, jf. dog § 100, stk. 3, 2. pkt.
- § 102. Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte. Den gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparters i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

- Stk. 2. Tilbudspigten kommer dog ikke til anvendelse,
 - a) når erhververen er staten, en kommune eller et godkendt saneringselskab, eller
 - b) når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn,
 - c) når erhververen er en hidtidig medejer,
 - d) når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.
- § 103. Tilbudspigten 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 tilbudspigten efter § 102, stk. 1, 2. pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2.
-

Stk. 4. Senest samtidig med tilbuddet skal ejeren give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Den i stk. 1 nævnte acceptfrist løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne.

- Stk. 5. Ejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, hvis ikke mindst halvdelen af lejerne af beboelseslejligheder på accepttidspunktet er medlemmer af foreningen, eller hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.
- 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.
- § 104. Regler om tinglysning af dokumenter om overdragelse af en ejendom, hvorpå der er tilbudspligt, fastsættes af justitsministeren.
- § 105. Reglerne i §§ 100-104 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerne.

EMNER: [Carlsbergfondet](#) | [Bolig](#) | [Ejendomshandel](#) | [Erhverv](#) | [PFA Pension](#)

Penge lige nu