

Ø.L.D. 28. maj 2004 i anke 21. afd. nr. B-838-02

Selskabsretlige ændringer indebar ikke »overdragelse« i relation til reglerne om tilbudspligt.

(Hovedresumé)

Ejendomsselskabet I ApS var ejer af 2 udlejningsejendomme, der anvendtes til beboelse. S A/S, som var indehaver af anparterne i I ApS, overdrog pr. 1. januar 2000 37½ %, 37½ % og 25 % af anpartskapitalen i I ApS til henholdsvis en familiefond F, T A/S og C ApS. F var ejer af ⅓ af aktiekapitalen i T A/S, og der var i øvrigt i vidt omfang personsammenfald i ejerkredsen omkring selskaberne. 2 boliglejere i ejendommene anlagde sag mod I ApS - nu I A/S - med påstand om, at ejendommene skulle tilbydes boliglejerne efter reglerne i lejelovens kapitel 16. Ved overdragelsen af anparterne opnåede ingen af erhververne hver for sig majoritet af stemmer i I ApS. Der var ikke grundlag for at fortolke lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., således, at bestemmelsen omfattede de skete overdragelser, ligesom det ikke var godtgjort, at der var sket omgåelse af bestemmelsen. Boliglejerne fik herefter ikke medhold i deres påstand.

(Lisbet Wandel, Linde Jensen, M. Dovey (kst.)).

1) Christian Michael Winther (adv. Bjarke Madsen, Kbh., besk.) 2) Arne Johansen (adv. Bjarke Madsen, Kbh.) mod Boligselskabet Innovo A/S tidl. Ejendomsselskabet Innovo ApS (adv. Peter Skrøder Jakobsen, Roskilde).

Københavns Byrets dom 18. februar 2002.

Under denne sag har sagsøgerne, Christian Michael Winther og Arne Johansen, påstået sagsøgte, Ejendomsselskabet Innovo Aps, nu Boligselskabet Innovo A/S, dømt til anerkende, at ejendommene beliggende Øresundsvej 3/Drogdensgade 22 og Drogdensgade 18-20, 2300 København S, skal tilbydes ejendommenes boliglejere til overtagelse på andelsbasis i overensstemmelse med reglerne i lejelovens kapitel 16.

Spørgsmålet om, hvorvidt sagsøgte, ejeren af ejendommene, er omfattet af lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., dvs. om det sagsøgte selskab har skiftet ejer på en sådan måde, at det kan udløse tilbudspligt, er udskilt til særskilt forhandling, og sagsøgerne har i den forbindelse nedlagt påstand om, at dette skal anses for at være tilfældet.

Sagsøgte har påstået frifindelse.

Nærværende dom angår således alene dette spørgsmål.

Christian Michael Winther har fri proces under sagen.

Sagens omstændigheder er i det væsentlige som følger:

Ved skøde tinglyst 15. maj 1995 overtog Ejendomsselskabet Innovo Aps de sagen omhandlede ejendomme. Overtagelsesdagen var 31. december 1994, og det fremgik af skødet, at ejendommene var omfattet af reglerne om tilbudspligt, men at lejerne ikke havde ønsket at erhverve ejendommene.

Ved skrivelse af 15. december 1999 til Søren Stensdal »Innovo ApS« fra sagsøger Arne Johansen hedder det bl.a.:

»Ejendommens beboere har indenfor de sidste par måneder været indkaldt til 2 møder af advokatfirmaer, der havde set en annonce om, at ejendommen var sat til salg, og som derfor ville orientere om mulighederne for at vi kunne overtage den på andelsbasis.

...

Vi har nu fået oplyst, at der er forhandlinger igang om »evt. salg af 45 % af selskabets kapital, således at der ikke bliver tale om tilbudspligt«, men at hele ejendommen endnu kunne købes for 18 millioner.

...

Vi har regnet på beløbet, og kan på forhånd udelukke, at det vil være muligt for en andelsforening at købe ejendommen til denne pris.

...

Så spørgsmålet fra os er altså kort og godt, om prisen på de 18 millioner ligger fast, eller om der er en reel mulighed for forhandling?

...«

Af årsregnskab for regnskabsåret 1. juli 1999-31. december 1999 for Ejendomsselskabet Innovo ApS fremgår bl.a., at selskabets direktør var Søren Stensdal, og at selskabet havde skiftet ejer med virkning pr. 1. januar 2000.

Statsautoriseret revisor John Formsgaard har i en erklæring af 24. september 2001 anført følgende:

»Undertegnede erklærer herved, at ingen aktionær i Boligselskabet Innovo A/S jf. selskabets aktionærfortegnelse ejer 50% eller mere af aktierne eller majoritet af stemmer.«

Det hedder i en yderligere erklæring af 30. november 2001 fra samme:

»Undertegnede afgav den 24. september 2001 erklæring vedrørende Boligselskabet Innovo A/S og den maksimale størrelse af de enkelte aktionærers aktieposter. I fortsættelse af denne erklæring kan det oplyses:

1. Selskabets aktionærer har erhvervet indskudskapitalen i Selskabet, medens Selskabet var organiseret som et anpartsselskab. (Ejendomsselskabet Innovo ApS)

2. Ingen af aktionærerne erhvervede en majoritet af stemmer i selskabet.

3. Selskabet er siden hen omdannet til et aktieselskab. Aktionærkredsen er identisk med anpartshaverne. Fordelingen blandt selskabets aktionærer er den samme, som den fordeling, der var gældende mellem anpartshaverne. Der er således heller ikke ved omdannelsen til aktieselskab nogen aktionær, som har erhvervet majoritet af stemmer.«

Det fremgår af fuldstændig udskrift fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, at Ejendomsselskabet Innovo ApS med CVR nr. 18252988 er opløst, og at selskabet er omdannet til et aktieselskab med samme CVR nr. og navnet Boligselskabet Innovo A/S. Bestyrelsen består af Mia Andersen, Jess Høeg Pedersen og Charlotte Vedel. Selskabets direktør er Benny Hemming Andersen.

Af selskabets (Boligselskabet Innovo A/S) årsregnskab for 2000 fremgår bl.a., at aktionærerne Inge og Benny Andersens Familiefond, Terne Invest A/S og Candur ApS ejer 5% eller mere af aktiekapitalens pålydende værdi eller af aktiekapitalens stemmerettigheder, dog mindst 100.000 kr.

Af »D & B Virksomheds fakta rapport« fremgår, at Benny og Inge Andersens Familiefond er ejet af Terne Invest A/S, Terne Invest I A/S og Boligselskabet Innovo A/S.

Af årsregnskabet for 2000 for Benny og Inge Andersens Familiefond fremgår, at Benny Hemming Andersen, Søren Vedel, Inge Andersen og Jan Jørgensen udgør fondens bestyrelse, og at fondens aktiviteter primært består i at besidde selskabskapitalen i Terne Invest I A/S samt Terne Invest A/S.

Det fremgår af årsregnskab fra regnskabsåret 2000 for Candur ApS, at Søren Vedel er direktør, og at kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 25% vedrørende Boligselskabet Innovo A/S.

Af årsregnskab for Terne Invest A/S for 2000 fremgår, at selskabets bestyrelsen består af Inge Andersen, Søren Vedel og Benny Andersen, sidstnævnte er tillige direktør. Inge og Benny Andersens Familiefond og Glædcove Leisure ejer 5% eller mere af aktiekapitalen.

Af de nævnte dokumenter fremgår endvidere, at selskaberne ikke har ansatte eller blot har en enkelt ansat.

Der er under sagen afgivet forklaringer af sagsøger Arne Johansen og Søren Vedel fra sagsøgte.

Arne Johansen har forklaret, at han har boet i ejendommen i 30 år. Han har siddet i beboerrepræsentationen. De skrev til Stensdal, da de havde fået henvendelser flere steder fra med tilbud om hjælp og finansiering til køb af ejendommen. De prøvede at undersøge mulighederne. De fik at vide, at ejendommen ikke var til salg, men at der var forhandlinger om salg af 45 % af ejendommen. De fik opfattelsen af, at tilbudspligten så ikke ville træde i kraft, og at de stod friere. Deres henvendelse til Stensdal blev stort set afvist. Der skete så

ikke mere. De så i regnskabet i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, at selskabet var solgt.

Søren Vedel har forklaret, at det er rigtigt, at Boligselskabet Innovo A/S ejes af Candur, Terne Invest A/S og Benny og Inge Andersens Familiefond. Der er ikke andre ejere. Ejendomsselskabet Innovo ApS blev omdannet til et aktieselskab og tog navneforandring. Man øgede også kapitalen for at komme op på de lovmæssige krav. Candur ejer 25 % af kapitalen, resten af kapitalen er delt mellem Terne Invest og familiefonden. Det er korrekt, hvad revisor har erklæret i sin erklæring fra 30. november 2001. Omdannelsen fandt sted omkring foråret 2000. Det skete, efter at de nye ejere havde erhvervet kapitalen, hvilket skete 1. januar 2000. Charlotte Vedel er vidnets kone. Mie Andersen er svigerdatter til Benny Andersen, og Høgh er hans svigersøn. Inge Andersen er Benny Andersens ægtefælle. Jan Jørgensen er udenforstående.

Sagsøger har gjort gældende, at det er ubestridt, at sagsøgte skiftede ejere den 1. januar 2000. Dette udløser tilbudspligt. Det er nu oplyst, at overdragelsen af anparter skete med henholdsvis 25 %, 37,5 % og 37,5 % til andre selskaber, og dette er bibeholdt ved omdannelsen af sagsøgte til et aktieselskab. Ifølge litteraturen er der tilbudspligt ved ethvert salg. Sagsøgte mener, at lovens ord »erhververen« skal forstås bogstaveligt, men det kan ikke være tilfældet, lige så lidt som det er tilfældet i andre love og bestemmelser. Lovens ord skal også omfatte fortolkningen »erhververne«. Der er tale om, at tre selskaber erhverver sagsøgte, og de opnår derved majoritet. Man kan godt indfortolke, at sagsøgte ikke ønskede at udbyde ejendommen til lejerne. Man solgte til tre forskellige juridiske personer. Det er et omgåelsesarrangement, der udløser tilbudspligt. De tre selskaber er tæt forbundne - alle har familiemæssige relationer. Sagsøger har bl.a. henvist til Blom og Kallehauge »Lejelovene med Kommentarer« s. 387, tillægget s. 129. Bemærkningerne til lov 300 1986 og 378 1991, FT 85/86 A sp. 4676 nr. 7, FF sp.7359 og U 1993.868.

Sagsøgte har gjort gældende, at det klart af lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., fremgår, at tilbudspligten udløses, når erhververen opnår majoritet. Såfremt flere erhverver kapitalen, men der ikke opnås majoritet for nogen af erhververne, udløses ingen tilbudspligt. Det er det skrevne ord, der skal tages for givet, og det afgørende er, om der opstår majoritet. Der er tale om tre selvstændige selskaber, der hver har erhvervet en del af kapitalen, men ingen opnår majoritet, og derfor udløses ingen tilbudspligt. Sagsøger har først under proceduren gjort sit anbringende om omgåelse gældende, og sagsøgte protesterer mod, at dette anbringende tillades fremført. Såfremt det tillades fremført, gør sagsøgte gældende, at der ikke er ført noget bevis for, at der er tale om omgåelse. Hvis lovgiver havde fundet, at en sådan erhvervelse var omgåelse, så måtte det skrives ind i loven. Det er uden betydning, at selskaberne har relationer til hinanden, og det er irrelevant, hvad der er af aktiviteter i selskaberne.

Rettens bemærkninger:

Indledningsvist bemærkes, at sagsøgerne ikke under domsforhandlingen har anfægtet, at Ejendomsselskabet Innovo ApS senere er omdannet til Boligselskabet Innovo A/S, hvilket i øvrigt også er dokumenteret ved de fremlagte bilag.

Lejelovens § 102, stk. 1,2. pkt., som affattet ved lov 300 1986 var sålydende:

»Den gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen opnår afgørende indflydelse (majoritet) i selskabet.«

Det fremgår af bemærkningerne til lov 300 1986 følgende (FT 85/86 sp. 4676):

»Det er inkonsekvent, at tilbudspligtsreglerne er illusoriske ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, idet der reelt finder et ejerskifte sted, når der sker overdragelse af aktier og anparter i et sådant omfang, at erhververen opnår majoriteten i selskabet. Ændringsforslaget sigter således til, at tilbudspligtsreglerne også skal gælde for ejendomsselskaber, idet det findes ganske urimeligt, at de undtages fra reglerne.

Som den gældende bestemmelse i § 102, stk. 1, 2. pkt., er formuleret, frister den i øvrigt til den tilsyneladende klare modsætningsslutning, at enhver overdragelse af en ejendom til en juridisk person (som f.eks. et aktie- eller anpartsselskab) bortset fra erhvervelse ved arv ikke er omfattet af tilbudspligtsreglerne . . .«

Formuleringen af § 102, stk. 1, 2. pkt., blev senere ændret ved lov 378 1991, men der ses ikke at være sket nogen realitetsændring.

Retten lægger til grund, at anparterne i Ejendomsselskabet Innovo ApS pr. 1. januar 2000 blev overdraget til ovennævnte tre ejere, hvoraf ingen fik majoritet. Ligeledes lægges efter bevisførelsen til grund, at denne fordeling bibeholdtes, efter selskabet blev omdannet til et aktieselskab.

Ved overdragelsen af anparterne opnåede de tre selskaber tilsammen majoritet, således som sagsøger har anført til støtte for sin påstand. Uanset det, som sagsøger har anført, umiddelbart må anses for et ejerskifte, når hovedparten af anparter/aktier i et selskab på en gang overdrages til andre, finder retten ikke, at loven efter sin ordlyd kan fortolkes så vidt, idet dette ej heller finder direkte støtte i lovens forarbejder.

Retten finder, at det bør tillades sagsøger at fremsætte sit anbringende om omgåelse. Retten bemærker i den forbindelse, at der først under domsforhandlingen ved sagsøgers initiativ er fremkommet oplysninger om selskabets ejerkreds, uanset sagsøgerne tidligt har fremsat provokation over for sagsøgte herom.

Retten lægger til grund, at der i selskabernes ejerkreds i vidt omfang er personsammenfald. Uanset dette er der tale om tre selvstændige juridiske enheder, og retten finder af de ovenfor anførte grunde ikke, at der er tilstrækkelig hjemmel til en mere vidtgående fortolkning af lovens ordlyd.

Som følge af det anførte er sagsøgte ikke omfattet af lejelovens § 102, stk. 1., 2. pkt., og allerede derfor udløses tilbudspligten ikke.

Med sagens omkostninger forholdes som nedenfor bestemt, idet bemærkes, at sagsøgte først under domsforhandlingen blev repræsenteret ved advokat, og at

sagsøgerne i meget væsentlig grad har bidraget med at skaffe oplysninger om sagsøgte.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Ejendomsselskabet Innovo ApS, nu Boligselskabet Innovo A/S, frifindes.

Sagens omkostninger ophæves.

Østre Landsrets dom.

Københavns Byrets dom af 18. februar 2002 er anket af Christian Michael Winther og Arne Johansen med påstand som for byretten om, at Boligselskabet Innovo A/S dømmes til at anerkende, at ejendommene beliggende Øresundsvej 3/Drogdengade 22 og Drogdengade 18-20, 2300 København S, skal tilbydes ejendommenes boliglejere til overtagelse på andelsbasis i overensstemmelse med reglerne i lejelovens kapitel 16.

Indstævnte, Boligselskabet Innovo A/S, har påstået stadfæstelse.

Appellanten Christian Michael Winther har fri proces for landsretten uden retshjælpsdækning.

Det fremgår videre af sagens oplysninger bl.a., at der blev udfærdiget overdragelsesaftaler pr. 17. januar 2000, hvorved Stensdal Holding A/S til henholdsvis Benny og Inge Andersens Familiefond, Terne Invest A/S og Candur ApS pr. 1. januar 2000 overdrog henholdsvis 37½ %, 37½ % og 25 % af anpartskapitalen i Ejendomsselskabet Innovo ApS.

Det fremgår af den i byretsdommen nævnte »D & B Virksomheds fakta rapport« for Benny og Inge Andersens Familiefond, at Terne Invest A/S og Terne Invest I A/S er datterselskaber af fonden.

Det er for landsretten ubestridt, at Terne Invest A/S på tidspunktet for overdragelserne ejedes af Benny og Inge Andersens Familiefond med ⅓ og af Gladcove Leisure med ⅔. Det er oplyst, at Gladcove Leisure er et af Jan Jørgensen personligt ejet firma.

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaring af Arne Johansen og Søren Vedel.

Arne Johansen har forklaret, at lejerne via Dansk Boligadministration fik et tilbud om at erhverve ejendommen til en pris på 18 mio. kr. Det syntes de var for dyrt. De tog kontakt til Stensdal, der ikke ville forhandle om prisen. Fra Stensdals udtalelser fik de opfattelsen af, at tilbudspligten ikke fandt anvendelse.

Søren Vedel har forklaret, at det var Jan Jørgensen, som han kendte fra år tilbage, der introducerede ham for Benny Andersen. Han administrerede herefter ejendomme for Terne Invest A/S, Terne Finans A/S og Benny og Inge Andersens Familiefond

Candur ApS blev stiftet omkring 1999 og ejes af hans ægtefælle. Ejendomsadministrationen medførte, at han ønskede at indgå i et samarbejde med Benny Andersen om køb af ejendomme. Han havde dog kun økonomisk mulighed for via Candur ApS at erhverve 25 % af kapitalen i Innovo ApS. Derfor blev fordelingen 37½ % til henholdsvis Terne Invest A/S og familiefonden, der ønskede at stå lige. Det var ikke for at omgå tilbudsreglerne i lejeloven, som han kendte og havde undersøgt, inden han udfærdigede overdragelsesaftalerne. De blev udfærdiget samtidigt og er i det væsentlige enslydende. Han mente ikke, at tilbudsreglerne fandt anvendelse. Terne Invest A/S ejes med ⅔ af Gladcove Leisure, som ejes fuldt ud af Jan Jørgensen, mens familiefonden ejer ⅓. Det fremgår af familiefondens årsregnskab for 2000, at fondens aktiver bl.a. består af en nominel aktiepost i Terne Invest A/S på 166.650 kr. svarende til ⅓ af aktiekapitalen i Terne Invest A/S. Innovo ApS omdannedes i 2001 til et aktieselskab som følge af opskrivning af værdier. Der skete ingen nytegninger eller ændringer i ejerkredsen. Det fremgår af årsregnskabet for 2000 for Candur ApS, at der er medtaget en kapitalandel på 25 % i Boligselskabet Innovo A/S. Det er en fejl, når der i regnskaberne for Terne Invest A/S og familiefonden ikke er oplyst om ejerandelene i Innovo. Oplysningerne indgik i næste års regnskaber.

Parterne har i det væsentlige gentaget deres procedure for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat.

Det lægges til grund, at anparterne i Innovo ApS pr. 1. januar 2000 blev overdraget til Benny og Inge Andersens Familiefond med 37½ %, til Terne Invest A/S med 37½ % og til Candur ApS med 25 %, og at denne ejerfordeling ikke senere er ændret. Det lægges videre til grund, at Terne Invest A/S ejes af Benny og Inge Andersens Familiefond med ⅓ og af Jan Jørgensens firma Gladcove Leisure med ⅔. Ved overdragelsen af anparterne opnåede således ingen af erhververne hver for sig majoritet af stemmer i selskabet.

Der er herefter ikke grundlag for at fortolke lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., således, at bestemmelsen omfatter de foreliggende overdragelser.

På denne baggrund, og idet det ikke er godtgjort, at der ved overdragelserne er sket omgåelse af bestemmelsen om tilbudspligt i lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., stadfæster landsretten den indankede dom.

Thi kendes for ret:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal appellanten Arne Johansen betale 10.000 kr. og statskassen på vegne af appellanten Christian Michael Winther betale 10.000 kr. til indstævnte, Boligselskabet Innovo A/S.

Det idømte betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.