



## **NYT UDKAST TIL LOVFORSLAG VIL MEDFØRE MARKANTE ÆNDRINGER I REGLERNE OM TILBUDSPLIGT VED SALG AF PRIVATE UDLEJNINGSEJENDOMME**

*5 juli 2022*

Indenrigs- og Boligministeriet offentliggjorde den 27. juni 2022 et udkast til et lovforslag til ændring af lejeloven, som bl.a. indeholder væsentlige ændringer i reglerne om tilbudspligt.

Lejelovens tilbudspligtsregler indeholder en lovbestemt forkøbsret for lejerne af visse udlejningsejendomme, som pålægger ejeren at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side. Reglerne finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst seks beboelseslejligheder, samt ejendomme, der indeholder blandede lejemål, og som indeholder mindst 13 beboelseslejligheder.

Tilbudspligten aktiveres ved hel eller delvis overdragelse af én eller flere tilbudspligtige ejendomme, og uanset om overdragelsen sker ved salg, gave, fusion, spaltning eller

mageskifte. Tilbudspigten aktiveres ligeledes ved overdragelse af kapitalandele i aktie- og anpartsselskaber, der direkte ejer ejendomme omfattet af tilbudspigten, hvis overdragelsen herved medfører, at erhververen opnår en stemmemajoritet i selskabet.

Det er en sælgerforpligtelse at opfylde tilbudspigten, hvilket sker ved, at ejeren over for samtlige lejere fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme pris og vilkår, som ejeren kan opnå ved salg af ejendommen til tredjemand.

### **Baggrunden for udkastet til lovforslaget**

Det bagvedliggende hensyn med lejelovens tilbudspigtsregler er at beskytte lejerne, som kan have en naturlig interesse i at overtage en udlejningsejendom. Reglerne er af samme årsag ufravigelige for lejer og udlejer.

De gældende tilbudspigtregler er i praksis blevet fortolket således, at der ved anvendelse af visse handelsstrukturer kan ske overdragelse af tilbudspigtige ejendomme uden at udløse tilbudspigten. Den gældende praksis er muliggjort som følge af, at tilbudspigtsreglerne udgør et sådant væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser, at domstolene ved anvendelsen af tilbudspigtsreglerne har fortolket reglerne restriktivt og derved afholdt sig fra at udstrække tilbudspigtens anvendelsesområde udover, hvad der efter lovens ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund.

Den gældende praksis har medført, at parterne i en ejendomstransaktion har kunnet undgå at udløse tilbudspigten, f.eks. hvis ejendomstransaktionen gennemføres som en selskabshandel, hvor ejendommen har været ejet af et partnerselskab, et kommanditselskab eller andre juridiske personer, som ikke har været omfattet af tilbudspigtreglernes selskabsbegreb, eller hvis ejendommen har været ejet i en såkaldt dobbelt holdingselskabsstruktur, hvor det er det indirekte ejerskab, der overdrages.

Det har desuden været muligt at undgå at udløse tilbudspigten via den handelsstruktur, der blev anvendt i den såkaldte Six Pack-dom, hvor parterne i en ejendomstransaktion havde overdraget 100 % af kapitalandelene i fem ejendomspartnerselskaber til datterselskaber af tre pensionskasser, hvorved disse datterselskaber ikke hver for sig erhvervede den bestemmende indflydelse i ejendomspartnerselskaberne. Overdragelsen var således sket på en sådan måde, at betingelsen om at opnå majoriteten af stemmer i selskabet, jf. den nu tidligere lejelovs § 102, stk. 1, 2. pkt. ikke var opfyldt (se U 2020.2342 H).

Indenrigs- og Boligministeriet vurderer, at den gældende praksis udhuler tilbudspigten, og udkastet til lovforslaget er således fremsat med henblik på at ændre retsstillingen og desuden udmønte en del af den politiske aftale af 30. januar 2020 om initiativer mod

kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger (også kendt som Blackstone-indgrebet).

### **Nye selskabsformer omfattes af ændringerne**

De nuværende tilbudspligtregler omfatter alene overdragelse af andele i aktie- og anpartsselskaber, og der er således ikke hjemmel til at aktivere tilbudspligten ved overdragelse af andele i andre juridiske personer. Det nye lovudkast gør op hermed, idet henvisningen til "aktie- og anpartsselskaber" erstattes med en henvisning til "juridiske personer". Lovudkastet udvider dermed anvendelsesområdet til flere forskellige selskabsformer, hvilket medfører, at f.eks. også kommanditselskaber, partnerselskaber og interessentskaber fremover vil være omfattet af tilbudspligtsreglerne.

### **Udvidet anvendelsesområde**

Der vil fremadrettet blive sat fokus på overdragelsen frem for erhvervelsen i forbindelse med vurderingen af tilbudspligten.

Det afgørende for vurderingen er, om der sker et "kontrolskifte", hvilket er præciseret i lovudkastets § 198, stk. 1, nr. 1-5. Det bemærkes derudover, at lovgiver har indsat en opsamlingsbestemmelse i lovudkastets § 198, stk. 1, nr. 6, med henblik på at omfatte alle de dispositioner, hvorved der opnås en "tilsvarende virkning".

Det må således konstateres, at lovudkastet i den nuværende form effektivt vil gøre op med brugen af dobbelt-holdings-selskabsstrukturer samt handelsstrukturen fra Six Pack-dommen. Det vurderes desuden, at lovudkastet vil medføre begrænsninger ved køb af koncerner, herunder i forbindelse med selskabsretlige omstruktureringer, når et eller flere af de underliggende selskaber i koncernen ejer en udlejningsejendom, der er omfattet af tilbudspligten. Det forekommer meget vidtgående at omfatte alle selskabsretlige omstruktureringer, og det vil i sidste ende være domstolene, der skal afklare de spørgsmål, der i praksis vil opstå omkring anvendelsesområdet for tilbudspligtsreglerne.

Opdelingen i ejerlejligheder er ikke behandlet i udkastet til lovforslaget. Dette må tages som udtryk for, at lovgiver ikke har til hensigt at begrænse fritagelsen af ejerlejlighedsopdelte ejendomme, når det er muligt at foretage en ejerlejlighedsopdeling, og hvor hver ejerlejlighed ikke enkeltvist omfattes af tilbudspligten.

### **Moalem Weitemeyers kommentarer**

Det fremsatte udkast til lovforslag forventes vedtaget med ikrafttræden den 1. januar 2023. Det fremsatte udkast til lovforslag er ikke endeligt, og ændringer i de endelige regler kan således forekomme. Det ligger dog på nuværende tidspunkt fast, at lovgivers hensigt er at styrke lejernes retsstilling og sikre, at der ikke med anvendelsen af forskellige aftale- og

selskabskonstruktioner kan ske omgåelse af tilbudspligten. De nye regler vil derfor utvivlsomt udvide tilbudspligtsreglernes anvendelsesområde væsentligt.

Moalem Weitemeyer rådgiver løbende om lejeretlige forhold og har stor erfaring med køb og salg af ejendoms porteføljer.

**Hvis nærværende artikel har givet anledning til spørgsmål, er du velkommen til at rette henvendelse til:**



Frantz Sigersted-Rasmussen  
Partner

[Frantz.sigersted-rasmussen@moalemweitemeyer.com](mailto:Frantz.sigersted-rasmussen@moalemweitemeyer.com)



Jep Becher Jensen  
Senior Associate

[Jep.jensen@moalemweitemeyer.com](mailto:Jep.jensen@moalemweitemeyer.com)



Ming Duong  
Associate

[Ming.duong@moalemweitemeyer.com](mailto:Ming.duong@moalemweitemeyer.com)



Christian Fyhn Skovbjerg Jepsen  
Associate

[Christian.jepsen@moalemweitemeyer.com](mailto:Christian.jepsen@moalemweitemeyer.com)

*Ovenstående udgør ikke juridisk rådgivning, og Moalem Weitemeyer garanterer ikke for nøjagtigheden af oplysningerne. Med ovenstående tekst har Moalem Weitemeyer ikke påtaget sig ansvar af nogen art som følge af nogen læsers brug af ovenstående som grundlag for beslutninger eller overvejelser.*

*Denne nyhed er kun produceret på dansk. Er du kunde eller potentiel kunde, og skulle du have brug for en engelsk version, bedes du sende en e-mail til os på [news@moalemweitemeyer.com](mailto:news@moalemweitemeyer.com) med et link til den artikel, som du gerne vil anmode om at modtage på engelsk, hvorefter vi vil tage hånd om din anmodning uden unødigt forsinkelse.*