

# Tilbudsplicht

## Erhvervslejeret

### Eksamensspørgsmålet

---

Tilbudsplicht

### Introduktion

---

#### Definition

Tilbudsplicht er en lovbestemt forkøbsret til en boligudlejningsejendom for en af lejerne nystiftet andelsboligforening.

- Vedrører reelt lejeloven, men det er ofte relevant i praksis som advokat.
- Rettighedssubjektet er den nystiftede andelsboligforening, i det ligger at denne ikke eksisterede da forkøbsretten kom til eksistens.

LL §§ 100-105

### Omfattede ejendomme

---

LL § 100, stk. 2

- **Rene beboelsesejendomme** med mindst 6 lejligheder.
  - Begrebet beboelseslejlighed må tages bogstaveligt, således f.eks. garagelejemål, kælderrum e.l. ikke tælles med.
  - ”Udelukkende anvendes til beboelse” → skal forstås bogstaveligt
    - Blandede lejemål => ÷ omfattet
    - U 1983.830 Ø
      - I afgørelsen fik lejerne ikke medhold i, at bestemmelserne om tilbudsplicht skulle anvendes.
      - Udlejningsejendommen indeholdt 6 beboelseslejemål, hvoraf to af dem med udlejers accept ligeledes var udlejet til erhverv.
- **Andre ejendomme** med 13 beboelseslejligheder.
  - ”Andre” → blendede ejendomme.
- Dvs. tilbudsplichten omfatter således ikke en ejendom med færre end 13 beboelseslejligheder jf. § 100, stk. 2, når ejendommen indeholder lokaler, der udlejes til erhverv, hobby- eller lagerformål,
- Enkeltværelser er pr. definition ikke lejligheder.

### Ejendomsbegrebet ved tilbudsplicht

---

#### Det udvidede fast ejendomsbegreb (baggrundsviden)

BRL § 4a – Som én ejendom anses:

- Flere ejerlejligheder under samme ejerforening ejet af samme udlejer.
- Samlet bebyggelse, men kun hvis:
  - Samme ejer.
  - Opført kontinuerligt og
  - Fælles friarealer eller driftsfællesskab.
- Samvurderede eller samnoterede ejendomme.

## Dansk rets almindelige faste ejendomsbegreb

- Gælder for tilbudspligten. Da det ikke er angivet anderledes.
  - U 1992.357 Ø
    - Det udvidede fast ejendomsbegreb gælder kun hvor det er specielt angivet.
    - → ellers gælder dansk rets almindelige fast ejendomsbegreb.
    - Boligkompleks bestående af 5 ejendomme med hver især færre end 13 beboelseslejemål.
- Udstykningslovens § 2
  - Ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre som efter notering i matriklen skal holdes forenet.
  - Gerne eksempler på metoden. Samling af to matrikler.
- TL § 19, stk. 1 → Bygning på **fremmed** grund.
  - Opnår sit eget ejendomsblad i tingbogen.
- Ejerlejlighedslovens § 4, stk.1
  - En ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.
  - Derfor vil en ejerlejlighed der omfatter fx 12 beboelseslejligheder også være omfattet af tilbudspligtsreglerne.
- Opsummeret i EL § 3.

## Begrebet beboelseslejlighed

---

LL § 100, stk. 2 → grænsen mellem 1. og 2. pkt.

HR:

- U 1981.74 H
  - Værelser var udlejet på én kontrakt med køkken og bad var én lejlighed.
    - Flere værelser udlejet til samme lejer.
    - Udlejer mente at der var tale om flere lejligheder (rettere enkeltværelser).
    - Højesteret anderledes.
- U 1977.371 V
  - Udlejning af værelse med adgang til køkken var ikke en lejlighed.
    - Succesivt indgået lejemål.
- => **Beboelseslejlighed er et helt lokale med eget køkken med afløb.** Køkkenet skal ikke nødvendigvis være i sit eget lokale.
  - Bad og toilet → ikke nødvendigt.
  - Et køkken kræver at det er et afløb. Ikke nok med øvrig køkkenfaciliteter.
  - Køkkenet kan være integreret i værelset.

(Modif):

- U 1983.830 Ø
  - To lejere havde tilladelse til at drive erhverv fra lejligheden.
  - Byretten interessant
    - Lægger vægt på ”udelukkende”.
    - Mindre intensiv erhvervsudnyttelse ikke tilstrækkelig. (Hjemmekontor)
      - Hvis man bliver nødt til at spørge udlejeren om lov => intensiv
  - En udlejningsejendom bestod af 6 lejligheder, hvoraf 4 udelukkende anvendtes til beboelse, mens 2 lejligheder anvendtes dels til beboelse og dels til erhverv, efter aftale med udlejer.
  - Antaget at ejendommen ikke var omfattet af lejelovens § 100 stk. 2 første pkt, da det ikke var

udelukkende anvendt til beboelse., og lejerne fik ikke medhold i, at ejeren havde pligt til at tilbyde dem ejendommen før salg til anden side

- To dommere: ordlyden lægges til grund, da man ikke kunne sige at lejligheden udelukkende blev anvendt til beboelse – Det rejser spørgsmålet om der er forskel på 1. og 2. pkt. (Dette tror Henrik dog ikke, da han mener at der lægger den samme fortolkning bag disse).
  - Herudover sagde Byrettens flertal, at når der kræves samtykke til erhvervet (lægepraksis) så går det udover beboelse. Dvs. hvis man har et hjemmekontor så er det ikke noget man skal spørge udlejeren om lov og dette er derfor indenfor beboelseslejligheden.
  - Erhvervsvirksomheden skal derfor være så intensiv at man bliver nødt til at spørge udlejeren for at det kommer ud af beboelsesbegrebet.
- TBB 2008.595 V
  - Udlejet garage medførte ikke bortfald af tilbudspligt.
    - Den skulle ikke medtages, da ejeren selv benyttede den til opmagasinering.
  - Der skal være tale om en aktuel udlejning
    - Der skal ikke meget til for at komme ud af tilbudspligtsreglerne.
    - F.eks. kan ejeren udleje en del af kælderen til lager til en erhvervsdrivende, og så er ejendommen ikke udelukkende udlejet til bolig.
  - HWJ : Der er aktuel udlejning, hvis den forsøges udlejet, og at det lykkes på et tidspunkt.
    - Hentet fra momsreglerne (Måske).

## Overdragelse

---

LL § 100, stk. 1 - ”inden ejendommen overdrages til anden side”

LL § 102, stk. 2 - ”overdrages ved salg, gave....”

Overdragelse er en viljesbestemt overgang af et aktiv

- => f.eks. at arv ikke er omfattet.
- **Omfatter i almindelighed også tvangsauktion**
  - Konkursboet er normalt ikke nogen overdragelse.
  - Bemærkningerne udtaler: **Da tvangsauktion *ikke* kan anses for en overdragelse**, har man undladt at nævne tvangsauktion som en undtagelse.
  - U 1982.242 Ø
    - Forkøbsret kan gøres gældende på tvangsauktion.
    - => en tvangsauktion er en overdragelse.
  - Enig teori:
    - Tilbudspligten finder **ikke** anvendelse på tvangsauktion.
    - Gomard:
      - Tvangsauktion er overdragelse → men pga forarbejder er tilbudspligt ikke omfattet.
  - => uafklaret men formentlig udløses ikke tilbudspligt.
- Næppe passivitet for lejerne → almindelig forældelse

Hvorledes skal tilbudspligten opfyldes i tvangsauktions situationen?

- Svært at gøre gældende, da prisen ikke er fastsat.

## Selskabsretlige overdragelser

LL § 102, stk. 1

- Overdragelse af kapitalandele i aktie- og anpartsselskaber, når hververeren opnår majoritet af stemmer.

- U 1993.868 H
  - Overdragelse af aktier i moderselskab udløser ikke tilbudspligt.
  - **Tilbudspligten kan i almindelighed fortolkes indskrænkende.**
  - Dommen udtaler endvidere:
    - [Tilbudspligten] indebærer således et væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser.
    - Bestemmelsens anvendelsesområde kan på denne baggrund ikke udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund.

## Fusion og spaltning

### Fusion

- Ved fusion gælder tilbudspligten kun ved overdragelser.
- Var ejendommen før fusionen ejet af fortsættende selskab, udløses tilbudspligten derfor ikke.
  - Medmindre nye aktionær/anpartshaver i det fortsættende selskab opnår aktiemajoritet, jf. § 102, stk. 1, 2. pkt.

### Spaltning

- Ikke nævnt i LL § 102
- → er dog en overdragelse => +tilbudspligt.

### Aktieombytning

- → er klart en overdragelse.
- Opnås majoritet → udløses tilbudspligt

**Afgørende er** om der er tale om en **overdragelse eller ej**.

## Særlige undtagelser

---

Tilbudspligten kan ikke udstrækkes til at omfatte andet og mere end der med sikkerhed kan lægges til grund ud fra bestemmelsens ordlyd og forarbejder.

- Dette skyldes, at der er tale om et væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser.

### Tilbudspligten gælder ikke:

- Opdelt i ejerlejligheder (§ 100, stk. 3 og § 101, stk. 2)
  - Bortset fra en restejendom jf. ejerlejlighedslovens § 10, stk. 2, 3. pkt.
- Salg fra almen bolig til almen bolig (§ 100, stk. 4 modsætningsvist)
- Salg til stat, kommune eller saneringsselskab (§ 102, stk. 2, litra a))
- Overdragelse til medejer (§ 102, stk. 2, litra c))
  - Bestemmelsen anvendes, hvor en del af ejendommen, der ejes af flere i fællesskab, sælges til en medejer.
  - Bestemmelsen uanvendelig ved salg fra et interessentskab til den ene interessent.
  - Vær opmærksom på stk. 1: ”Gælder også ved overdragelser af aktier mv., når køberen opnår majoritet af stemmer i selskabet”
- Familieoverdragelser (§ 102, stk. 2, litra b))
  - Salg inden for familien er ikke begrænset af reglerne om tilbudspligt.
  - Henriks gæt er at aktieoverdragelser i ejendom til familie vil være omfattet af denne undtagelse.
- Arv (§ 102, stk. 2, litra d))

## Tilbudsplichtens prioritetsmæssige stilling

---

LL § 101, stk. 1

- Tilbudsplichten respekterer forkøbsrettigheder og køberettigheder tinglyst før 3. maj 1979.
- Tilbudsplichten er kun opfyldt hvis alle lejere har modtaget tilbud.
- Tilbud til beboerrepræsentationer er ikke tilstrækkeligt.

LL § 100, stk. 5

- Tilbudsplichten går med over ved udstykning.
- En ejendom med 10 lejligheder udstykkes i to lige store ejendomme
  - Ved første salg af ejendom 1 er der tilbudsplicht
    - Alle lejere skal tilbydes at købe hele ejendommen (dvs. både ejendom 1 og 2)
    - Her er der ikke tvivl om at der er tilbudsplicht af hele ejendommen!
  - Ved andet salg af ejendom 1?
    - Her skal der også ske tilbud til alle lejere i begge ejendomme af begge ejendomme
      - (Henrik er dog lidt mere tvivlende om dette har været meningen, da det jo ikke længere er samme ejer).
    - Henrik er dog ikke i tvivl om at der tilbudsplicht her også – spørgsmålet er dog hvad det er der skal tilbydes – ud fra en formålsfortolkning bliver det nok kun den ene ejendom, men lovens ordlyd siger faktisk begge.
  - Ved første salg af ejendom 2 er der tilbudsplicht
    - Her skal man tilbyde det samme som ovenstående (Andet salg af ejendom 1)
    - De lejere, der skal have ejendommen tilbudt, må være lejere på tidspunktet for aktualisering af salget af den resterende ejendom.
  - Hvad skal i givet fald tilbydes lejere?

## Tilbudsplichtens opfyldelse

---

LL § 103

- Samtlige lejere af beboelseslejligheder modtager fra ejeren et tilbud om, at en af lejere dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen på samme vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side.
- Skal være på samme vilkår som til køber.
- Vilkårene skal kunne opfyldes af en andelsboligforening.
  - Uklar rækkevidde.
    - Formentligt forhindring for medsalg af erhvervsvirksomhed eller medsalg af flere ejendomme, med mindre transaktionen kan opdeles.
    - (Dvs. hvis man har et bageri i ejendommen og en given køber vil købe dette med al inventar – dette vil andelsboligforeningen ikke kunne opfylde) eller medsalg af flere ejendomme, med mindre transaktionen kan opdeles.
- Acceptfristen er 10 uger (fraregnet juli måned)
  - Det afgørende for at acceptfristen begynder at løbe, er hvorvidt ejeren har givet lejere **sædvanlige oplysninger** om ejendommen.
    - Hvad der er ”sædvanlige oplysninger” ændres med tiden.
  - Spørgsmål om, hvorledes den almindelige obligationsretlige regel, om at præceptive regler kan fraviges ved efterfølgende aftale, er gældende.
    - Søren Andersen mener ikke dette er tilfældet ud fra en ordlydsfortolkning, og ud fra forarbejderne og hensynet bagom reglens tilblivelse.
- Tilbuddet skal ledsages af dokumentation for, at de tilbudte vilkår kan opnås til anden side, og at

tilbuddet er markedsprisen. Dette opnås i praksis gennem syn og skøn.

## Syn og skøn

Syn og skøn skal ske ved visse af selskabsoverdragelserne.

Skal/kan syn og skøn ske før fremsendelse til lejerne?

- Loven giver intet bidrag til fortolkning heraf.
- Syn og skøn efter RPL forudsætter modpart.
- Søren Andersens bemærkninger om, at skønsmanden ikke kan tage stilling til tilbudte vilkår har ikke meget for sig.
  - Vilkårene er der jo allerede fra det ”salg” man har til tredjemand, selvom man ikke har tilbudt det endnu til lejerne – dette har man jo al mulighed for at skønsmanden kan tage stilling til.
    - (Henrik siger dog at forfatteren har ordlyds ret i denne udtalelse).

## Fravigelighed

---

Reglerne er præceptive.

- Kan dog fraviges efterfølgende.

Er tilbudspligten et tilbud i sædvanlig forstand, som kan afslås?

- U 2006.3281 H
  - Lejernes afslag er i hvert fald ikke tilstrækkeligt til at lade tilbuddet være bortfaldet.
  - Lejere kunne ikke gyldigt give afkald på at indmelde sig i andelsboligforening, så længe acceptfristen i henhold til lejelovens regler om tilbudspligt ikke var udløbet.
  - Den 12.-14. februar 2003 blev en skrivelse om tilbuddet omdelt til lejerne eller sendt til dem. Den 20. februar 2003 sendte K's advokat en skrivelse til lejerne tillige med en erklæring, ifølge hvilken de kunne give afkald på at overtage ejendommen på andelsbasis. Den 14. marts 2003 havde 12 af lejerne tilbagesendt erklæringen til advokaten med påtegning om, at de ikke ønskede at overtage ejendommen. Den 7. april 2003 blev der stiftet en andelsboligforening, A, og omkring samme tidspunkt tilbagekaldte flere af de pågældende lejere deres afkaldserklæringer.
  - Landsrettens præmisser:
    - De indsendte afkaldserklæringer må anses som et afslag på købstilbuddet af 12. februar 2003 med den virkning, at tilbuddet er bortfaldet, selv om acceptfristen på 10 uger endnu ikke var udløbet, jf. aftalelovens § 5. Afslaget på købstilbuddet er bindende for de 12 lejere og kan således ikke efterfølgende tilbagekaldes. Som følge heraf har maksimalt 10 af ejendommens 22 lejere efter den 14. marts 2003 gyldigt kunnet stifte en andelsboligforening, og der har derfor ikke længere været mulighed for, at lejerne kunne købe ejendommen på andelsbasis, jf. lejelovens § 103, stk. 5. Det bemærkes herved, at selv om Mette Munk Busks afkaldserklæring anses for ugyldig, ville 10 af i så fald 21 lejere fortsat ikke udgøre mindst halvdelen af lejerne, jf. § 103, stk. 5.
  - Højesterets præmisser:
    - Et tilbud til lejerne efter lejelovens §§ 100 ff om overtagelse af ejendommen på andelsbasis giver ikke i sig selv de enkelte lejere et fyldestgørende grundlag for at tage stilling til, om vedkommende har mulighed for og interesse i at blive medlem af den andelsboligforening, som i givet fald skal erhverve ejendommen.
    - Loven foreskriver i § 103, stk. 1, 3. pkt., en acceptfrist på mindst 10 uger for at sikre lejerne den fornødne tid til med sagkyndig bistand og i fællesskab at få tilvejebragt et fyldestgørende grundlag for de overvejelser og forhandlinger, der er nødvendige for en stillingtagen til tilbuddet.
    - På denne baggrund må lejelovens § 105, hvorefter reglerne i §§ 100-104 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerne, forstås således, at den enkelte lejer ikke forud for acceptfristens udløb gyldigt kan give afkald på at indmelde sig i den andelsboligforening, som i givet fald skal erhverve ejendommen.
    - De afkaldserklæringer, som blev afgivet i den foreliggende sag, var således ikke bindende for

de pågældende lejere, og andelsboligforeningens accept af 11. april 2003 opfylder derfor kravet i lejelovens § 103, stk. 5, om, at mindst halvdelen af lejerne af beboelseslejligheder på accepttidspunktet er medlemmer af foreningen.

## Overgang til andre

---

Hvis lejerne ikke har sagt ”ja”. - stk. 5

LL § 103, stk. 6

- Ikke en definitorisk forkøbsret. Der skal ikke nødvendigvis være et konkret salg.
- Overgang til andre kan ske på de tilbudte vilkår, hvis skødet efter en overdragelse sker inden for et år efter tilbuddet til lejerne.
  - Henrik vil mene at det er 1 år efter at tilbuddet er kommet frem til lejerne, men det er ikke sikkert.
- Efter stk. 6 kan man altså inden for et år overdrage til en anden på samme vilkår.
- Skødet skal anmeldes til tinglysning.
- Samme vilkår er i hvert fald ikke bedre vilkår.
  - ØLD af 6. marts 1987 [Ikke pensum]:
    - Overdragelse kan ske på mindre gunstige vilkår.

Kædeoverdragelser.

- Udløser det tilbudspligt når man 3 måneder efter sælger ejendommen til en ny for 2 mio. kr. mere end det han selv købte den for da lejerne afslog at købe ejendommen?
  - Dette er der ikke noget retspraksis på.
  - (Grunden til at det ikke er med på planchen er fordi det er udover pensum og ikke noget vi skal kunne)
- Henrik W mener at der fortsat er tilbudspligt.

Retsvirkningen af at en ejer oversidder en tilbudspligt er, at lejerne efterfølgende kan komme og kræve ejendommen til prisen (Den oprindelige) og det er kun forældelsesloven der regulerer dette!

## Dispositionsretten under tilbudspligtsproceduren

---

Så længe andelsboligforeningen ikke har accepteret tilbuddet, tilkommer dispositionsretten ejeren af ejendommen.

Den lejer som i acceptfristperioden har opnået en brugsret ved aftale med ejeren eller køberen, vil kunne kræve at blive medlem af andelsboligforeningen.

- Dog må han være underlagt den samme acceptfrist som de øvrige lejere.

## Relevant materiale

---

Pensum

- T:BB 2006.155, Krav til – og problemstillinger i forbindelse med – opfyldelse af reglerne om tilbudspligt efter lejeloven, Søren Andersen

Anbefalet materiale

- Karnov. Fås bl.a. i et særtryk med leje- og boliglove.