HUSEN
ADVOKATER

Tilbudspligt og karens ved generationsskifte

Frederiksberg Grundejerforening 18. september 2025

Susanne Andréa Roug

Tilbudspligt – LL § 198 (tidligere 102)

Stk. 1

"Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet."

Stk. 2

"Tilbudspligten kommer dog ikke til anvendelse i følgende tilfælde:

1) Når erhververen er staten eller en kommune.

2) Når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i dennes sidelinje så nær som søskende eller disses børn.

3) Når erhververen er en hidtidig medejer.

4) Når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

5) Når ejendommen inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab."

Tilbudspligt

T:BB 2023.459 Ø - Lejeres krav i anledning af undladt opfyldelse af lejelovens tilbudspligtregler i 1998 var forældede

- I 1998 blev aktierne i et selskab overdraget til et holdingselskab, uden at de reelle ejerforhold blev ændret – dette udløste tilbudspligt, jf. LL § 198, stk. 1.
- En stor del af ejendommens nuværende lejere anlagde sag med påstand om, at de havde ret til at erhverve ejendommen til handelsprisen i 1998. 6 af disse lejere havde også været lejere i 1998 og nedlagde subsidiær påstand om betaling af erstatning.
- Spørgsmålet om kravenes forældelse blev udskilt til særskilt behandling.
- Boligretten og Landsrettens begrundelse og resultat:

1. Byretten fandt, at lejernes krav var en grundrettighed og ikke en fordring i forældelseslovens forstand, hvorfor kravene ikke var undergivet forældelse.
2. Landsretten fandt derimod, at lejeres ret efter lejeloven til at få tilbudt en ejendom til overtagelse på andelsbasis og alternativt ret til erstatning i anledning af forsømmelse af tilbudspligten er krav, der hviler på en uforanderlig grundbyrde - de konkrete krav, der udspringer af grundbyrden, forældes efter forældelseslovens bestemmelser.
3. Selskabet blev derfor frifundet, da den absolutte forældelsesfrist på 10 år var udløbet.

Tilbudspligt

U 2022.4196 Ø - Ophørsspaltning og overdragelse af samtlige anparter i et ejendomsselskab udløste ikke tilbudspligt

- Sager mellem en række lejere og et ejendomsselskab angik navnlig spørgsmål om, hvorvidt en ophørsspaltning i 2011 og overdragelse af samtlige anparter i 2012 udløste tilbudspligt efter lejeloven.
- Boligrettens flertal fandt, at ophørsspaltningen i 2011 og overdragelsen af samtlige anparter i 2012 udløste tilbudspligt – dommen blev anket til Landsretten.
- Landsrettens begrundelse og resultat:

1. Landsretten fandt, at tilbudspligt efter LL § 198, stk. 1 (tidligere § 102, stk. 1), indebar et væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser, der ikke kunne strækkes ud over, hvad der efter bestemmelsens ordlyd og motiver med sikkerhed kunne lægges til grund, jf. U 1993.868 H og U 2020.2342 H.
2. For så vidt angår **ophørsspaltningen i 2011** udtalte landsrettens flertal, at spaltning ikke var nævnt i opregningen i LL § 198, stk. 1, 1. pkt., der fremstod som udtømmende - flertallet fandt herefter ikke, at det efter bestemmelsens ordlyd og motiver med sikkerhed kunne lægges til grund, at bestemmelsen på dette tidspunkt omfattede en ophørsspaltning som den foreliggende (dissens).
3. For så vidt angår **overdragelse af samtlige anparter i 2012** udtalte landsrettens flertal, at såvel før som efter overdragelsen var den samme person eneejer af de to selskaber. Henset til ordlyden af LL § 198, stk. 1, 2. pkt., og bestemmelsens motiver fandt Landsrettens flertal, at det ikke med sikkerhed kunne lægges til grund, at anpartsoverdragelsen medførte tilbudspligt (dissens).
4. Ejendomsselskabet blev herefter frifundet for lejernes påstande.
5. Bemærk landsretten udtaler samlet: *"Det er ikke gjort gældende, at de omtvistede dispositioner er sket i den hensigt at omgå reglerne om tilbudspligt."*

Tilbudspligt

LL § 199, stk. 1: "Tilbudspligten 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."

LL § 199, 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. Den i stk. 1 nævnte acceptfrist løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom."

- Mulighed for at afvise andelsboligforeningens accept, hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling, jf. LL § 199, stk. 5.
- Ejendommens kan videreoverdrages, hvis tilbuddet ikke accepteres af lejerne. Frist på 1 år til at tinglyse skøde, jf. LL § 199, stk. 6.

→ Spaltning er nu nævnt

→ Udvikling af ejendomme

OBS på forældelse: Forældelse på 10 år, hvis tilbudspligt ikke er opfyldt – 3 år, hvis lejerne har fået viden om, at tilbudspligten burde være opfyldt

Tilbudspligt – Syn og skøn

LL § 199, 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, spaltning 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."

LL § 199, stk. 3.

"Ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspligten efter § 198, stk. 1, 2. pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2. Dette gælder dog ikke ved overdragelse af aktier og anparter i selskaber, som ikke ejer andre aktiver end den tilbudspligtige ejendom."

Hvornår har man ret til det?

→ Værdiansættelse

Udvalget om tilbudspligt

Udvalg om tilbudspligt nedsat i 2024 på baggrund af politisk aftale om bygge- og boligpolitiske indsatser af den 15. maj 2023.

Udvalgets formål:

- Beskrive og analysere den nuværende tilbudspligt, herunder omfanget af anvendelsen af tilbudspligtsreglerne og problemer med ordningen.
- Særligt fokus på at finde konkrete forslag til at forbedre tilbudspligten (mindre bureaukratisk, mindre omkostningstung og mere smidig).

Udvalgets sammensætning

- En repræsentant fra huslejenævnsforeningen, en dommer, en boligøkonom, en udlejerrepræsentant, en lejerrepræsentant og en repræsentant fra Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation.

Rapport fra udvalget

Enighed i udvalget om, at ordningen hverken fungerer optimalt for udlejere, der skal gennemføre tilbudspligten, og lejerne, der modtager tilbudsbrevet.

Udvalget har nu udarbejdet rapport til ministeriet. Rapporten indeholder en række forslag til forbedring af tilbudspligten, herunder bl.a.:

- Afskaffelse af dobbelt-holding-modellen
- Mulighed for at aftale sig ud af tilbudsreglerne ved overdragelser af nybyggeri
- Undtagelse for koncerninterne omstruktureringer (se tilsvarende LL § 19, stk. 5, nr. 3)
- Indførelse af totrinsmodel (forkortet betænkningstid for lejerne)
- Hurtigere proces for syn og skøn
- Syn og skøn i selskaber, der ikke har andre aktiver end den tilbudspligtige ejendom
- Indførelse af konsekvenser ved manglende iagttagelse af tilbudspligtsreglerne

Karens ved generationsskifte

Karens

Efter lovændring, der trådte i kraft den 1. juli 2020, blev det et krav for anvendelsen af LL § 19, stk. 2, at der er gået mindst 5 år siden seneste kontrolskifte vedrørende lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet er beliggende, jf. LL § 19, stk. 4.

- En opremsning af, hvornår der er tale om kontrolskifte følger af LL § 19, stk. 4, nr. 1-8.
- En opremsning af, hvornår karensperioden ikke finder anvendelse følger af LL § 19, stk. 5, nr. 1-6.

Formålet med karensperioden i LL § 19, stk. 4, er at udløse kontrolskifte ved viljesdispositioner, dvs. tilfælde, hvor der træffes beslutning om ved aftale at overdrage f.eks. ejendomsretten til en ejendom til en erhverver.

Fusioner og spaltninger er ikke genstand for særskilt regulering i bestemmelserne, men fusioner og spaltninger kan i sig selv eller i forening med andre transaktioner udgøre kontrolskifte efter bestemmelserne i LL § 19, stk. 4, nr. 1-8.

Karens – LL § 19, stk. 5 - undtagelser.

Nr. 1 *"Udlejning og genudlejning af lejemål, der inden den 1. juli 2020 opfyldte betingelserne for at kunne udlejes efter § 5, stk. 2, i den tidligere gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, eller både opfylder betingelserne for at kunne udlejes efter stk. 2 og er genudlejet efterfølgende, når den første genudlejning ikke er foretaget i en 5-årsperiode efter et kontrolskifte, jf. stk. 4, som endnu ikke er udløbet."*

Nr. 2 *"Kontrolskifte, der sker ved arv efter arveloven eller hensidden i uskiftet bo efter arvelovens § 26 eller i begge tilfælde tilsvarende udenlandske regler. Arveforskud omfattes uanset 1. pkt. af stk. 4."*

Nr. 3 *"Kontrolskifte, der sker ved gennemførelsen af en eller flere koncerninterne transaktioner."*

Nr. 4 *"Kontrolskifte, der sker ved omdannelsen af en andelsboligforenings, et boligaktieselskabs eller et boliganpartsselskabs ejendom til en udlejningsejendom og alle senere videresalg, når andelsboligforeningen, boligaktieselskabet eller boliganpartsselskabet er stiftet før den 1. juli 2020."*

Karens – LL § 19, stk. 5 – undtagelser (fortsat)

Nr. 5 *"Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer eksklusive vedligeholdelse, jf. § 128, vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 3.012 kr. pr. m^2 bruttoetageareal for denne del af ejendommen. Forbedringerne efter 1. pkt. må ikke være omfattet af lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra det tidligere gældende kapitel 6 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Beløb, som anvendes til opfyldelse af 1. pkt., kan ikke indgå ved opgørelsen af beløbskravet efter stk. 2. Beløbet i 1. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 204, stk. 1."*

Nr. 6 *"Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger tre niveauer over den indplacering, som var gældende fra den 1. juli 2020. § 9 finder ikke anvendelse."*