



Nyt lovforslag om tilbudsplicht ved kontrolskifte sendt i høring



Thomas Albrechtsen
Partner, LL.M.



Morten Dybro
Attorney, Director

Indenrigs- og Boligministeriet har sendt et udkast til lovforslag i høring, der udvider reglerne om tilbudsplicht ved overdragelse af visse boligejendomme og blandede ejendomme. Hvis lovforslaget vedtages i sin nuværende form, vil det således ikke længere være muligt at undgå aktualisering af tilbudsplichten igennem en dobbelt holding-model eller den såkaldte Six Pack-model.

Tilbudsplichten indebærer, at lejerne i visse boligejendomme og blandede ejendomme skal tilbydes at overtage ejendommen i en nystiftet andelsboligforening, inden en handel kan gennemføres. Denne lovbestemte forkøbsret giver lejerne mulighed for at organisere sig i en andelsboligforening inden for en acceptfrist på 10 uger, og hvis mindst 60 pct. af ejendommens lejere melder sig ind i andelsboligforeningen inden udløbet af acceptfristen, kan foreningen overtage ejendommen til den samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren af ejendommen har opnået i den handel, der udløser tilbudsplichten.

Ved rene beboelsesejendomme udløses tilbudsplichten, hvis ejendommen indeholder mindst 6 beboelseslejligheder, hvorimod blandede ejendomme kun er omfattet af tilbudsplichten, hvis ejendommen indeholder mindst 13 beboelseslejligheder.

Hvilke overdragelser er omfattet af tilbudspligten efter gældende regler?

Tilbudspligten udløses, når ejendommen overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Er ejendommen ejet af et aktieselskab eller et anpartsselskab, aktiveres tilbudspligten tillige, når ejerandelene i ejerselskabet overdrages, dog først når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i ejerselskabet. Denne formulering medfører, at det pt. er muligt at strukturere sig udenom en tilbudspligt.

Ved erhvervelse af en tilbudspligtig ejendom er det i dag f.eks. muligt at oprette dels et ejerselskab, der får adgang til ejendommen, og dels et holdingselskab, der ejer kapitalandelene i ejerselskabet. Ved en efterfølgende overdragelse af kapitalandelene i holdingselskabet sker der således ikke en ændring af majoriteten af stemmerne i selve ejerselskabet, og tilbudspligten aktualiseres derfor ikke. Denne overdragelsesmodel – der populært kaldes "dobbelt holding-modellen" – er godkendt af Østre Landsret i U.1992.303 Ø og senere stadfæstet af Højesteret i U.1993.868 H.

Det er også muligt at undgå aktualisering af tilbudspligten ved at oprette en selskabsstruktur, hvorefter overdragelsen af et ejendomsselskab sker til tre eller flere selskaber på en sådan måde, at ingen af erhververne får en bestemmende indflydelse over ejendomsselskabet. Denne overdragelsesmodel er godkendt af Højesteret i U.2020.2342 H i den såkaldte Six Pack-dom, hvor overdragelsen af fem ejendomspartnerskaber konkret skete til tre pensionselskaber med fordelingen 49%, 34% og 17%.

Ejendomme der er opdelt i ejerlejligheder er som udgangspunkt ikke omfattet af tilbudspligten.

Nyt udkast til lovforslag indfører kontrolskifte som afgørende kriterium

Indenrigs- og Boligministeriet har den 27. juni 2022 sendt et udkast i høring til en ny bestemmelse, der vil blive placeret i Lov om leje § 198, stk. 1, nr. 3. Tilføjelsen indebærer, at tilbudspligten fremover også vil blive aktualiseret ved et *kontrolskifte* vedrørende ejendommen. Der foreligger ifølge denne nye regel et kontrolskifte vedrørende ejendommen, når der sker en ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen:

"§ 198, stk. 1. Tilbudspligten indtræder ved et kontrolskifte vedrørende ejendommen. Et kontrolskifte foreligger i følgende tilfælde:

[...]

3) En ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer ejendommen.

[...]

5) Foretagelse af en eller flere dispositioner, som ikke er omfattet af nr. 1-5, men hvorved der opnås en tilsvarende virkning"

Hensigten med den nye § 198, stk. 1, nr. 3, er, at der ikke med anvendelsen af forskellige selskabskonstruktioner skal kunne ske en omgåelse af reglerne om tilbudspligt, f.eks. ved at overdrage ejerandele længere oppe i en ejerstruktur.

Bestemmelsen udvider dermed anvendelsesområdet til også at omfatte den velkendte "dobbelt holding-model" og "Six Pack"-modellen, idet der i begge modeller sker et skifte af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab. Ved *reelle ejere* forstås den eller de bagvedliggende ejere, som ikke ejes af andre. Det kan således være fysiske personer og/eller selvejende institutioner, fonde og tilsvarende enheder, som ikke har en ejer.

Bestemmelsen indebærer dermed, at der i alle overdragelsestilfælde skal foretages en vurdering af den bagvedliggende ejerkreds i enhver concernsstruktur eller tilsvarende. Udgør ændringen mindst 50 pct. af det reelle ejerskab, er der tale om et kontrolskifte med den konsekvens, at tilbudspligten aktualiseres. Det betyder også, at en ændring i sammensætningen af danske eller udenlandske investorer bag de selskaber, som ultimativt ejer en tilbudspligtig ejendom, vil kunne udgøre et kontrolskifte og dermed aktualisere tilbudspligten uanset om kontrolskiftet er udtryk for omgåelse.

Den eksisterende undtagelse for ejerlejlighedsopdelte ejendomme fortsætter.

Ikrafttræden af reglerne

De nye regler vedrørende *kontrolskifte* er planlagt til at træde i kraft den 1. januar 2023.

Sammenfatning

Der er lagt op til en væsentlig udvidelse af anvendelsesområdet for tilbudspligten, ligesom mulighederne for at strukturere sig ud af en tilbudspligt bliver indskrænket, herunder at anvendelse af dobbelt holding-modellen og Six Pack-modellen ikke længere vil fritage for tilbudspligt.

Ændringer i ejerkredsen højere oppe i en ejerstruktur vil kunne udløse en tilbudspligt på ejendomsniveau, uanset hvad formålet med ændringerne er.

Ved handler, der er tiltænkt handlet uden tilbudspligt på grundlag af de nuværende regler, skal parterne være opmærksomme på reglernes ikrafttræden fra den 1. januar 2023. For sådanne overdragelser, der aftales i 2022, men først gennemføres den 1. januar 2023 eller senere, skal parterne forholde sig til om tilbudspligten konkret er udløst i 2022 eller 2023. Dette vil afhænge af sagens omstændigheder.

DLA Piper følger lovforslagets behandling tæt og står klar til at besvare eventuelle spørgsmål.