

Carlsbergfondets ejendomssalg udløser ikke tilbudspligt

Østre Landsret afgjorde den 26. april 2019, at Carlsbergfondets salg af en række ejendomme til pensionskasserne PFA Pension, JØP og DIP ikke udløser tilbudspligt.

Når ejendomme sælges i selskabsform

I 2016 solgte Carlsbergfondet seks ejendomsselskaber, som hver ejede én ejendom, til datterselskaber af pensionskasserne PFA, DIP og JØP for 1,1 mia. kr. Datterselskaberne orkestrerede købet således, at de fik henholdsvis 49 %, 34 % og 17 % ejerandel af selskaberne. Da ingen af pensionskasserne derved opnåede aktiemajoritet, fastholdt Carlsbergfondet og pensionskasserne, at dette ikke udløste tilbudspligt - den såkaldte "minoritetsfinte".

Som følge af denne måde at strukturere overdragelsen på, fik lejerne ikke mulighed for at overtage deres lejligheder på andelsbasis, som reglerne om tilbudspligt i lejeloven ellers foreskriver. I 2017 gav Civilstyrelsen lejerne fri proces og godt 380 lejere anlagde herefter sag mod Carlsbergfondet og pensionskasserne PFA, DIP og JØP, med påstand om, at salget var omfattet af reglerne om tilbudspligt, og at fondet og pensionskasserne uberettiget havde udnyttet minoritetesfinten til at omgå tilbudspligten.

Det er dette spørgsmål, som Landsretten netop har taget stilling til.

Landsrettens afgørelse

Landsretten har vurderet, at overdragelserne ikke udløste tilbudspligt efter lejelovens regler.

Til støtte herfor henviser Landsretten blandt andet til dommen U 1993.868 H, hvor Højesteret fastslog, at bestemmelsens anvendelsesområde ikke kan udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund. Ydermere henviser Landsretten til deres egen afgørelse U2004.2221 Ø, hvor Østre Landsret fastslog, at tilbudspligt efter § 102, stk. 1, 2. pkt., alene indtræder, når en af flere erhververe opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Landsretten udtalte følgende om sagens konkrete omstændigheder:

"I den foreliggende sag fik ingen af de tre købende pensionskasser hver for sig majoritet i de selskaber, der ejede Six Pack-ejendommene, og der er intet grundlag for, at JØP og DIP i henseende til lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., skulle betragtes som ét retssubjekt på tidspunktet for aktieoverdragelserne.

Der er heller intet grundlag for, at den valgte selskabskonstruktion skulle udløse tilbudspligt ud fra en antagelse om, at denne kan have været valgt med henblik på at undgå, at der på et senere tidspunkt vil indtræde tilbudspligt i tilfælde af eventuelle fremtidige salg.

Landsretten frifinder derfor de sagsøgte."



BETTINA ERRINGSØ
ADVOKAT (L), PARTNER

(+45) 77 40 10 37

BER@NJORDLAW.COM