



HØJESTERETS DOM

afsagt onsdag den 6. maj 2020

Sag BS-30430/2019-HJR

(2. afdeling)

A m.fl.

(advokat Thomas Rysgaard Rasmussen, beskikket for alle)

mod

Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg

(advokat Eivind Einersen og advokat Håkun Djurhuus)

Sag BS-31535/2019-HJR

B m.fl.

(advokat Thomas Rysgaard Rasmussen, beskikket for alle)

mod

P/S Høeghsminde Parkbebyggelse

(advokat Eivind Einersen og advokat Håkun Djurhuus)

og

Sag BS-33809/2019-HJR

C m.fl.

(advokat Thomas Rysgaard Rasmussen, beskikket for alle)

mod

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

(advokat Eivind Einersen og advokat Håkun Djurhuus)

og

Sag BS-33819/2019-HJR

D m.fl.

(advokat Thomas Rysgaard Rasmussen, beskikket for alle)

mod

Ejendomspartnerselskabet Munken
(advokat Eivind Einersen og advokat Håkun Djurhuus)

og

Sag BS-33825/2019-HJR

E m.fl.

(advokat Thomas Rysgaard Rasmussen, beskikket for alle)

mod

Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken

(advokat Eivind Einersen og advokat Håkun Djurhuus)

I tidligere instans er afsagt dom af Østre Landsrets 3. afdeling den 26. april 2019 (B-2271-17, B-750-18, BS-27542/2018-OLR, BS-27544/2018-OLR, BS-27571/2018-OLR)

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Vibeke Rønne, Michael Rekling, Lars Hjortnæs, Jens Kruse Mikkelsen og Anne Louise Bormann.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

Påstande

Parterne har gentaget deres påstande.

Supplerende sagsfremstilling

Juristernes & Økonomernes Pensionskasse (JØP) og Danske Civil- og Akademiingeniørers Pensionskasse (DIP) fusionerede den 15. november 2019. Ved fusionen ændrede pensionskassen navn til P+, Pensionskassen for Akademikere.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagerne angår, om det udløste tilbudspligt i medfør af lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., da Carlsbergfondet i 2016 solgte samtlige kapitalandele i de indstævnte ejendomspartnerselskaber til datterselskaber af PFA Pension, Danske Civil- og Akademiingeniørers Pensionskasse (DIP) og Juristernes og Økonomernes Pensionskasse (JØP), således at disse efter overdragelsen ejede henholdsvis 49 %, 17 % og 34 % af ejendomspartnerselskaberne og rådede over en tilsvarende andel af stemmerne.

Efter lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., gælder tilbudspligten over for lejerne, jf. lejelovens § 100, ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Appellanterne har i første række gjort gældende, at lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., skal forstås sådan, at tilbudspligten ikke kun gælder, når en erhverver opnår majoritet af stemmer i det selskab, som ejer den pågældende ejendom, men også i tilfælde, hvor en sælger afhænder en majoritet, selv om kapitalandelene og de dertil knyttede stemmer overdrages til flere erhververe sådan, at ingen af dem opnår majoritet af stemmer.

Ejendomspartnerselskaberne har heroverfor gjort gældende, at bestemmelsen skal forstås sådan, at tilbudspligten kun gælder, når en erhverver opnår majoritet af stemmer i det pågældende selskab.

Fire dommere – Vibeke Rønne, Michael Reklings, Lars Hjortnæs og Anne Louise Bormann – udtaler:

Som anført af landsretten har Højesteret i dommen i UfR 1993.868 fastslået, at anvendelsesområdet for lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., ikke kan udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund.

Ordlyden må nærliggende forstås sådan, at nogen ved overdragelsen skal have opnået en stemmemajoritet, og det kan ikke efter forarbejderne med sikkerhed lægges til grund, at et bredere anvendelsesområde har været forudsat. Vi tiltræder derfor, at bestemmelsen ikke er anvendelig i et tilfælde som det foreliggende, hvor ingen af de pågældende erhververe ved Carlsbergfondets overdragelser i 2016 opnåede majoritet i de selskaber, der ejede ejendommene.

Dommer Jens Kruse Mikkelsen udtaler:

Jeg finder, at lejelovens § 102, stk. 1, 2. pkt., efter sin ordlyd og sit formål naturligt må forstås således, at den omfatter en situation, hvor den hidtidige ejer efter salget af sine kapitalandele ikke længere har en majoritet af stemmerne i det selskab, der ejer ejendommen. Hensigten med denne del af § 102 var, at reglerne om tilbudspligt også skulle gælde for "ejendomsselskaber", og i den beskrevne situation er der tale om, at der "reelt finder et ejerskifte sted", jf. Folketingstidende 1985-86, tillæg A, sp. 4676. Henset til sprogbrugen i lejeloven i øvrigt kan der efter min opfattelse ikke sluttes modsætningsvis fra brugen af entalsformen "erhververen" til, at bestemmelsen ikke omfatter i hvert fald den situation, hvor der sker et samtidigt salg til flere erhververe, der tilsammen opnår en majoritet af stemmerne. Der er heller ikke nogen reale grunde, der taler for at behandle spørgsmålet om tilbudspligt forskelligt, alt efter om salget sker til en eller flere erhververe.

Denne forståelse af bestemmelsen indebærer efter min opfattelse ikke en udvidende fortolkning i modsætning til den situation, der forelå i Højesterets dom i UfR 1993.868, hvor salget angik kapitalandele i et holdingselskab og ikke i det

selskab, der direkte ejede ejendommen, og hvor holdingselskabet i øvrigt samtidig ejede andre aktiver (et andet datterselskab).

Afgørelsen af dette spørgsmål træffes efter stemmeflertallet.

Samtlige dommere udtaler:

Af de grunde, som landsretten i øvrigt har anført, stadfæster Højesteret herefter dommen.

I sagsomkostninger for Højesteret skal retshjælpsforsikringen, subsidiært statskassen, for hver appellant betale 3.000 kr. til dennes modpart til dækning af udgifter til advokatbistand. Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg tilkendes således i alt 186.000 kr., P/S Høeghsminde Parkbebyggelse i alt 159.000 kr., Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101 i alt 195.000 kr., Ejendomspartnerselskabet Munken i alt 231.000 kr. og Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken i alt 522.000 kr.

Ved fastsættelsen af sagsomkostningsbeløbene er der lagt vægt på sagens karakter, det opnåede resultat, parternes interesse i sagen og advokatarbejdets omfang. Der er i den forbindelse tillagt værdien af de ejendomme, som spørgsmålet om tilbudspligt vedrører, en vis betydning.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal retshjælpsforsikringen, subsidiært statskassen, for hver appellant betale 3.000 kr. til dennes modpart.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.