

Tilbudspligt - Hvad betyder det for dig som køber eller sælger?

Tilbudspligten er en central del af lejelovgivningens regler om salg af boligudlejningsejendomme. Reglerne indebærer, at ejere af visse ejendomme har en lovbestemt forpligtelse til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen, før den sælges til en anden køber. Men hvornår gælder tilbudspligten, hvem er omfattet, og hvad betyder den for køber og sælger?

Tre spørgsmål du bør afklare, før du sælger



Er ejendommen omfattet?

Tilbudspligt gælder som udgangspunkt for:

- Boligudlejningsejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder.
- Ejendomme med både bolig- og erhvervslejemål med mindst 13 beboelseslejligheder.



Er transaktionen omfattet?

Tilbudspligten kan blive aktuel ved mere end et almindeligt ejendomssalg. Reglerne kan også finde anvendelse ved:

- Gaveoverdragelser
- Generationsskifter
- Fusioner og spaltninger
- Mageskifte (bytte af ejendomme mellem to parter)
- Overdragelse af majoriteten af aktier eller anparter i ejendomsejerselskabet



Gælder der undtagelser?

Tilbudspligten gælder som udgangspunkt ikke ved:

- Overdragelse til ægtefælle eller nær familie
- Arv
- Overdragelse til en eksisterende medejer
- Overdragelse til staten eller kommunen
- Ejerlejlighedsopdelte ejendomme (med visse undtagelser)
- Ejendomme, der i mindst fem år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab



Reglerne om tilbudspligt er komplekse og afhænger blandt andet af ejendommens forhold, ejerstruktur og den valgte transaktionsform. En tidlig afklaring kan bidrage til en mere effektiv salgsproces og reducere risikoen for forsinkelser eller uforudsete udfordringer.