

EJENDOMSMÆGLEREN

DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING

AUGUST

TEMA OM OMDØMME

ER ET GODT OMDØMME PENGENE VÆRD?

DO's AND
DON'T's
PÅ SOCIALE
MEDIER

EJENDOMSMÆGLERPAR:
DE STÆRKESTE
OVERLEVER



SALG AF ANDELE:

HVEM HAR ANSVARET FOR HVAD?

Kompleksiteten i salg af andelsboliger er vokset i de senere år – og det samme gælder det persongalleri, der er involveret ved overdragelse af en andel. Fokus i denne artikel er rettet mod de pligter, som en sælger og en andelsboligforening har i processen, og de typetilfælde, hvor der kan blive tale om et erstatningsansvar.

Tekst: Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen, partner i Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Andelsboligen som boligform har eksisteret i mere end 100 år i Danmark, og indtil for få år siden var det at overdrage en andel præget af emner som 'at kende nogen, der kender nogen med en andel til salg' og 'penge under bordet'. I dag er det emner som 'aflysning af pant/udlæg', 'renteswapaftaler' og i enkelte tilfælde andelsboligforeningens risiko for konkurs, der præger debatten.

For de fleste vil det at overdrage en andel i dag forekomme noget mere kompliceret end for blot få år siden. Flere faktorer er årsag til denne udvikling. Dels er andelsboligområdet blevet tilført yderligere lovregler, der skal sikres overholdelse af, dels har prisudviklingen på boligmarkedet siden årtusindeskiftet også givet udfordringer for andelsboligen.

Det persongalleri, der er involveret ved overdragelse af en andel, er vokset tilsvarende med kompleksiteten af overdragelsesprocessen. Ud over de obligatoriske tre parter i en handel – nemlig sælger, køber og andelsboligforeningens bestyrelse – er der i dag ofte også involveret sælgers pant- og/eller udlægshavere, køberrådgiver, købers bank, en vurderingsmand, der vurderer boligen, administrator for andelsboligforeningen samt en ejendomsmægler. Perifert i overdragelsesprocessen ses også andelsboligforeningens revisor, der opstiller den årsrapport, som danner grundlag for prissætningen af andelen.

Alle disse involverede parter kan i sagens natur bidrage til at processen med at overdrage en andel glider nemt – men de kan også bidrage til det modsatte.

Denne artikels emne er ansvar – også i betydningen 'erstatningsansvar' – i forbindelse med overdragelse af en andel i en andelsboligforening. Fokus er rettet mod de pligter, som en sælger og en andelsboligforening har i processen med at få overdraget en andel, og de typetilfælde, hvor sælger kan tænkes at lide et økonomisk tab, som kan kræves erstattet.

Indledningsvist skal det fremhæves, at når et betalingskrav støttes på erstatningsansvarsmæssige betragtninger forudsættes følgende hovedelementer at være til stede: Der skal være lidt et økonomisk tab som følge af en anden parts *culpøse adfærd*. Ved erstatningsansvar, modsat det objektive ansvar, er det således relevant at vurdere, om en part har opført sig ansvarspådragende.

I relation til denne artikels fokus er det værd at notere sig, at en andelshaver ikke blot kan opsig sit medlemskab af en andelsboligforening. Andelsboligforeningernes Fællesre-

præsentations (ABF) standardvedtægt angiver eksempelvis udtrykkeligt, at en andelshaver kun kan udtræde af andelsboligforeningen ved overdragelse af andelen til en ny andelshaver. Andelshaverens pligt til at betale boligafgift mv. til andelsboligforeningen ophører således først ved overdragelse af andelen. Set med sælgers optik vil sælger derfor lide et tab, hvis ikke sælger frigøres for pligten til at betale boligafgift så tidligt, som det er muligt at finde en køber. Endvidere vil sælger kunne opfatte det som et økonomisk tab, hvis andelen ikke ender med at indbringe den værdi, som sælger havde forudsat.

I de følgende afsnit vil der blive redegjort for de pligter, der påhviler en sælger og en andelsboligforening i forbindelse med overdragelse af en andel. Undervejs fremhæves forhold, der kan påføre sælger et tab. Det fremhæves for en god ordens skyld, at sælgers krav mod en misligholdende køber ligger uden for denne artikels emne.

Sælgers pligter i forbindelse med overdragelse af en andel

Det er en udbredt opfattelse, at det er andelsboligforeningens bestyrelses ansvar at prissætte en andel. Den er imidlertid ikke korrekt. Loven pålægger bestyrelsen at forholde sig til om en andel er lovlig prissat, men det er sælger, der skal komme med sit prisforlangende, ligesom det er sælger, der skal sikre, at køber modtager relevante oplysninger om andelsboligforeningen.

Overordnet pålægger andelsboligforeningsloven sælger følgende pligter:

- Sælger skal komme med sit prisforlangende for andelen, i form af "en opstilling af, hvorledes prisen er beregnet, med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar".
- Sælger skal til køber udlevere et eksemplar af vedtægter, seneste årsregnskab/årsrapport samt seneste budget.
- Sælger skal gøre køber opmærksom på indholdet af andelsboligforeningslovens § 5, § 15, stk. 1 og § 16, stk. 1 og 3.

Bortset fra sælgers krav om betaling for forbedringer og inventar forekommer det i praksis ofte, at bestyrelsen, andelsboligforeningens administrator eller ejendomsmægler påser, at de øvrige nævnte dokumenter tilgår køber på korrekt vis. Ud over de lovmæssige pligter kan den enkelte andelsboligforenings vedtægt også indeholde pligter for sælger.

Bestyrelsens pligter ved overdragelse af en andel

Primært andelsboligforeningsloven, men også andre love, pålægger andelsboligforeningen/bestyrelsen en række pligter i forbindelse med overdragelse af en andel:

- Bestyrelsen skal som en note til årsregnskabet/årsrapporten oplyse andelens værdi pr. statusdagen.
- Bestyrelsen skal godkende køberen.
- Bestyrelsen skal godkende overdragelsesaftalen.
- Bestyrelsen skal sikre at overdragelsessummen indbetales til foreningen.
- Bestyrelsen skal sørge for energimærkning af ejendommen.

De ovennævnte punkter gennemgås i de følgende afsnit, med fremhævelse af tilfælde, hvor bestyrelsens handlinger og undladelser kan påføre sælger tab.

Andelens værdi

En andels maksimale pris er ikke underlagt en fri prisdannelse men et særligt lovfæstet maksimalprissystem. Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1 lyder:

“Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.”

Det fremhæves her for en god ordens skyld, at maksimalprisbestemmelsen alene retter sig mod boligandele. De såkaldte erhvervsandele – dvs. andele, hvor andelen ikke giver brugsret til en bolig men f.eks. i stedet til et butikslokale – er ikke omfattet af maksimalprisbestemmelsen.

Det fremgår af ovenstående, at en andels lovlige maksimalpris udgøres af følgende elementer:

- Værdien af andelen i foreningens formue ('formueandel')
- + Eventuelle forbedringer i lejligheden
- + Eventuelt særligt tilpasset inventar/løsøre
- +/- Eventuel korrektion for lejlighedens vedligeholdelsesstand
- = Andelens lovlige maksimalpris

Som nævnt påhviler det sælger selv at komme med sit prisforlangende for andelen. Det skyldes, at det naturligvis er sælgers privilegium at beslutte, om andelen ønskes udbudt til maksimalprisen eller til en lavere pris, og om sælger ønsker at tillægge værdien af eventuelle forbedringer og særligt tilpasset løsøre.

Når det kommer til andelens formueandel, ses det dog i praksis ofte, at sælger eller ejendomsmægler retter henvendelse til andelsboligforeningens bestyrelse eller administrator for at få oplyst den aktuelle værdi. En andelsboligforenings bestyrelse, samt professionelle parter, der på denne vis indlader sig på at afgive oplysning om/ kontrollere en andels værdi, er i risiko for at ifalde ansvar, såfremt prisen måtte vise sig at være fejlagtig.

En fejlagtig prissætning af andelen kan i sagens natur ske

både ved at andelen prissættes for billigt eller til en ulovlig overpris.

Har sælger solgt andelen for billigt som følge af en fejlagtig for lav prissætning af andelen, og må det antages, at sælger ville have været i stand til at sælge andelen for en højere pris, er det muligt, at sælger kan rette et erstatningskrav mod den eller dem, der medvirkede til den fejlagtige prissætning. Det kan i den forbindelse ikke udelukkes, at en ejendomsmægler, der ukritisk lægger en fejlagtig oplysning om andelens maksimalpris til grund for prissætning af andelen, vil kunne ifalde ansvar over for sælger, hvis en simpel kontrol af andelens formueandel ville have afsløret fejlen. Sælger vil ligeledes potentielt kunne rette et erstatningskrav mod andelsboligforeningen, revisor og en eventuel medvirkende administrator.

I den modsatte situation – dvs. hvor sælger har indgået aftale med en køber om salg til en pris, der overstiger lovlig maksimalpris – har den ovenfor citerede maksimalprisbestemmelse en særlig betydning for sælger i erstatningsansvarsmæssig henseende. Det forekommer oplagt, at sælger ikke kan rette et erstatningskrav mod nogen, såfremt et forsøg på at kræve penge under bordet mislykkes. Men også i tilfælde, hvor sælger i god tro har krævet en ulovlig overpris, f.eks. fordi sælger har baseret prissætningen af andelens formueandel på en fejlbehæftet årsrapport, vil sælger have vanskeligt ved at komme igennem med et erstatningskrav mod nogen, selvom sælger efterfølgende må tåle, at prisen sættes ned. En af betingelserne for, at nogen kan ifalde et erstatningsansvar, er nemlig, at der hos modparten – her sælger – er lidt et økonomisk tab. Ved ulovlig overpris kan der nemlig anlægges den betragtning, at sælger pr. definition ikke lider et tab, hvis prisen sættes ned, idet sælger under ingen omstændigheder var berettiget til at opnå den højere pris for andelen.

Sælger vil naturligvis anse det for ordkløveri, om noget kan kaldes et tab eller ej, når nu sælger havde indrettet sig på at få en højere pris for andelen, men i en erstatningsansvarsmæssig sammenhæng er det af afgørende betydning, at der kan dokumenteres et tab. I relation til en ejendomsmægler fremhæves lov om omsætning af fast ejendom i denne sammenhæng for en god ordens skyld. Loven gælder også for andele i andelsboligforeninger, og som bekendt pålægger lovens § 24, stk. 2, en ejendomsmægler et objektivt ansvar over for sælger for fejl i en provenuberegning. Bestemmelsen





benytter bevidst udtrykket 'godtgørelse' i stedet for 'erstatning' for at fremhæve, at det ikke er nødvendigt, at sælger kan dokumentere, at der er lidt et tab.

Ovenfor er omtalt sælgers mulighed for at kræve erstatning som følge af fejl ved prissætningen af andelen. Der kan dog også være andre situationer, hvor en sælger kan tænkes at være berettiget til erstatning i forbindelse med prissætning af andelen. Som eksempel herpå kan nævnes den situation, at en ny og højere ejendomsvurdering af andelsboligforeningens ejendom muliggør en væsentlig forhøjelse af andelspriserne. I den situation vil en andelsboligforenings bestyrelse loyalt skulle oplyse sælger om, at andelspriserne nært forstående kan forventes forhøjet, og der er eksempler i retspraksis på at en andelsboligforening kan ifalde erstatningsansvar for at undlade at oplyse sælger herom.

Bestyrelsens godkendelse af køber

I henhold til andelsboligforeningsloven skal bestyrelsen godkende køber. Bestemmelsen skal ikke forstås således, at bestyrelsen ukritisk skal godkende enhver køber, men der skal omvendt foreligge ganske særlige konkrete omstændigheder, for at en bestyrelse kan nægte at godkende en køber.

Som eksempel på tilfælde, hvor en køber kan underkendes, kan nævnes den situation, hvor en vedtægt forudsætter, at køber er en fysisk person, der flytter ind og bebor boligen som helårsbolig, og hvor et selskab som ufyldstgjort panthaver er blevet højstbydende på en tvangsauktion over andelen. I den situation har en bestyrelse kunnet underkende selskabet som køber. Mange andelsboligforeninger har inden for de sidste par år lempet vedtægten på dette punkt med forbillende i ABF's standardvedtægts § 3, stk. 2.

Bestyrelsens underkendelse af en køber skal i øvrigt i henhold til ABF's standardvedtægt ske senest tre uger, efter at bestyrelsen har modtaget skriftlig underretning om, hvem sælger indstiller som køber. Det forekommer, at en sælger og en køber forhandler sig til en overtagelsesdag, der ikke levner mulighed for, at bestyrelsen kan være indtil tre uger om at tage stilling til godkendelse af køber. Det giver i praksis stor utilfredshed hos sælgeren, der måske har været lang tid om at finde en køber, hvis ikke bestyrelsen meget hurtigt tager stilling til godkendelse af køber. Det skal imidlertid tages i betragtning, at en bestyrelse i en andelsboligforening ikke har bestyrelsesarbejdet som sit primære erhverv, men udfører hvervet som frivilligt – og ofte meget beskeden lønnet – arbejde. Bestyrelsen kan ikke forlanges at træde til med få timers eller, for den sags skyld, få dages varsel, alene med henblik på at godkende en konkret køber.

Ved godkendelse af en køber skal der altid tages stilling til, om vedtægten giver forkøbsret for andre end den køber, der indstilles. Har vedtægtens bestemmelser om forkøbsret for indtegnede på interne eller eksterne ventelister ikke været fulgt, må man straks, det opdages, sørge for at udbyde andelen til de berettigede på ventelisterne på de vilkår, som den aktuelle køber er blevet tilbudt andelen på. En ejendomsmægler, der får en andel i kommission, vil derfor som noget af det første skulle sikre sig, om eventuelle berettigede i henhold til en vedtægtsmæssig forkøbsret er blevet tilbudt andelen. Det bemærkes, at ABF's standardvedtægt i § 13, stk. 4, indeholder en bestemmelse om, at andelen potentielt skal udbydes til ventelisterne flere gange, i tilfælde hvor prisen på andelen reduceres efter første udbud til ventelisterne.

Fra retspraksis kan nævnes en sag, hvor en andelsboligforening inden seks uger fra sælgers anmodning skulle anvise en køber til andelen. Andelen blev imidlertid først overdraget til en køber tre måneder efter udløbet af seks-ugers-fristen. Andelsboligforeningen blev dømt til at erstatte sælger tre måneders boligafgift. Sagen er fra en tid, hvor andelen i den pågældende forening uden problemer kunne sælges til indtegnede på en venteliste – der meldte sig 40 interesserede købere – og er derfor faktisk ikke at sammenligne med dagens marked.

Sagen illustrerer dog, at en bestyrelse kan være i risiko for at pådrage andelsboligforeningen et erstatningsansvar ved ikke at overholde vedtægtens frister. Nægter en bestyrelse uberettiget at godkende en køber, er der ligeledes retspraksis for, at andelsboligforeningen kan ifalde ansvar for sælgers tab i form af dobbelt husleje, såfremt sælger er tilflyttet ny bolig.

Bestyrelsens godkendelse af overdragelsesaftalen

I henhold til andelsboligforeningsloven skal bestyrelsen, ud over godkendelse af køber, tillige forelægges 'aftalen' til godkendelse, og bestyrelsen kan i den forbindelse kræve den aftalte pris nedsat, hvis den mener, at den overstiger, hvad der er tilladt.

Loven henviser til, at bestyrelsen skal forelægges 'aftalen' til godkendelse. Når en andel sælges gennem ejendomsmægler, vil der være udfærdiget en købsaftale, men mange andelsboligforeninger benytter en egen standard overdragelsesaftale. Der kan derfor forekomme to aftaler, som bestyrelsen skal forholde sig til, hvilket kan forekomme noget uhensigtsmæssigt, men i praksis giver det ikke ofte anledning til problemer.

Som ved bestyrelsens godkendelse af køber skal en bestyrelse også inden for en 'rimelig tid' tage stilling til godkendelse af aftalen, og manglende godkendelse indenfor en rimelig tid vil tillige være med risiko for at pådrage andelsboligforeningen et erstatningsansvar. Bestyrelsens godkendelse af aftalen anses samtidig for at være en kontrol af prissætningen af andelen. Begår bestyrelsen her fejl, vil det dog primært være i relation til en køber, at bestyrelsen er i risiko for at pådrage foreningen et erstatningsansvar, med mindre tilfældet er som nævnt ovenfor, at bestyrelsen har medvirket til, at andelen er blevet overdraget til en fejlagtigt lavere pris, end der kunne være opnået i markedet.

Overdragelsessummens indbetaling til andelsboligforeningen

I henhold til andelsboligforeningsloven skal overdragelsessummen indbetales til andelsboligforeningen. Årsagen er, at andelsboligforeningen skal sikre betaling af egne tilgodehavender samt øvrige rettighedshavere, inden restprovenuet udbetales til sælger.

I praksis giver denne bestemmelse ind imellem anledning til uoverensstemmelser mellem bestyrelser og sælgere, i tilfælde hvor en sælger ikke er opmærksom på bestemmelsen og derfor kræver, at køber foretager betaling direkte til sælger.

En helt anden problemstilling, som andelsboligforeningsloven ikke tager stilling til, men som er yderst relevant i denne sammenhæng, er situationen, hvor den opnåede pris for andelen ikke giver fuld dækning til tinglyste pant- eller udlægshavere. Ved overdragelse af andelen skal køber naturligvis som udgangspunkt overtage en fri og ubehæftet andel. Hvis ikke

det sikres, at udækkede pant- eller udlægshavere accepterer at aflyse deres rettigheder af tingbogen, vil det være en hindring for salget. En ejendomsmægler bør derfor sikre sig at udækkede rettighedshavere skriftligt accepterer at aflyse deres rettigheder af tingbogen, inden købsaftale underskrives. Kan sådanne accepter ikke opnås, må købsaftalen gøres betinget af, at sådanne rettigheder aflyses. Ønsker en udækket rettighedshaver ikke at aflyse sin rettighed, er eneste udvej, således som loven aktuelt er indrettet, at begære andelen solgt på tvangsauktion, hvorved udækkede rettigheder kan aflyses. Det er imidlertid langt fra en tilfredsstillende løsning.

De fleste vedtægter vil angive, hvornår en sælger er berettiget til at få sin del af provenuet udbetalt. Når først overtagelsesdagen er passeret, har sælger – naturligt nok – travlt med at få sine penge udbetalt, og det er en typisk kilde til tvist mellem sælger og andelsboligforeningens bestyrelse, hvis bestyrelsen ikke blot foretager omgående udbetaling. Bestyrelsen er imidlertid berettiget til at holde sig til vedtægtens frister.

Bestyrelsens pligt til at lade ejendommen energimærke

Ved salg af en andel skal sælger sikre, at køber modtager et gyldigt energimærke, og en ejendomsmægler må ikke annoncere en andel til salg uden at sikre, at et sådan energimærke findes.

Der forekommer tilfælde, hvor en andelsboligforenings bestyrelse bevidst afviser at lade ejendommen energimærke. Formentlig som udtryk for, at man er uenig i mærkets kvaliteter. Såfremt det er medvirkende til at forsinke overdragelse

af en andel, vil bestyrelsen være i risiko for at pådrage andelsboligforeningen et erstatningsansvar.

Det skal dog her tages i betragtning, at energibesparelsesloven hjemler mulighed for, at sælger kan lade energimærket udarbejde for andelsboligforeningens regning, og denne mulighed skal formentlig være forsøgt udnyttet, før end et erstatningskrav over for andelsboligforeningen kan komme på tale, idet sælger har pligt til at begrænse sit tab mest muligt.

Om erstatningskrav mod andelsboligforeningen og dens bestyrelse

Såfremt en sælger mener at have et erstatningskrav som følge af fejl begået af en andelsboligforenings bestyrelse, skal det vurderes, om erstatningskravet skal rettes mod bestyrelsesmedlemmerne personligt eller mod andelsboligforeningen.

Som hovedregel vil rette adressat for kravet være selve andelsboligforeningen, og ikke bestyrelsesmedlemmerne personligt. Der skal som udgangspunkt meget til, for at et bestyrelsesmedlem ifalder et personligt ansvar. Som udtrykt af Vestre Landsret i en afgørelse fra 2006, hvor en række bestyrelsesmedlemmer var blevet sagsøgt personligt af en køber af en andel, var de pågældende bestyrelsesmedlemmer *"i kraft af deres status som andelshavere i ejendommen. De havde ingen særlig ekspertise eller indsigt i regnskabsforhold eller lovgivningen om andelsboligforeninger, og det var endvidere for så vidt tilfældigt, at det netop var de tre, der på det relevante tidspunkt udgjorde bestyrelsen, da hvervet som bestyrelsesmedlem reelt gik på skift."*

Såfremt et bestyrelsesmedlem handler forsætligt mod bedre vidende, kan et personligt ansvar naturligvis komme på tale.

Udsigt til succes - frihed til at handle

Bliv selvstændig i en stærk kæde af ejendomsmæglere med indsigt, vilje og lyst til at levere kundeforhold af høj kvalitet.

RealMæglerne tilbyder:

- *Kom godt i gang pakke*
- *Lavt årligt kontingent*
- *Godt landsdækkende brand*
- *Løbende produktudvikling*
- *Central markedsføring*
- *IT og webløsning*
- *Rådgivning og sparring*
- *Service og support*
- *Frihed til at handle*



Ring til Direktør Niels Brandt på Tlf. 36 49 31 22
for en uforpligtende snak om et fremtidigt samarbejde