

Andelsboliger  
- ny vurdering, swap,  
forældelse,  
nøgleoplysninger mv.

Dansk Selskab for Boligret  
2. maj 2013

*Højesteretsdommer Niels Grubbe*

# Ny ejendomsvurdering

## U 2013.1076 H

- Væsentlig betydning for andelsværdi
- Ikke fastholde gammel valuarvurdering
- Oplysning fremkommet
- Regulering af seneste formueopgørelse
  - *Fald i ejendomsværdi*
  - *Ikke følger af sædvanlig drift*
- Opgørelse på tidspunkt for aftale
- Senere oplysninger om positiv drift

# Swap-lån

## U 2013.1093 H

- Ejendommen sat til kontant værdi
- Negativ markedsværdi af swap
  - *§ 5, stk. 4*
  - *Grundlæggende regnskabsprincipper*
- Markedsværdifastsættelsen
- Oplysning fremkommet
- Regulering af seneste formueopgørelse
- Opgørelse på tidspunkt for aftale
- Senere oplysninger om negativ drift

# Forældelse af tilbagebetaling

## HRD 17/4 2013

- ABL § 16, stk. 3.
  - *Almindelige principper om suspension*
- Agtpågivenhed
  - *Ikke særlige faglige forudsætninger*
  - *Kan gøre sig bekendt med*
  - *Bør forstå*
- Mødeindkaldelse med lavere vurdering

# Forældet?

- + U 1996.694 V – kunne have undersøgt ejendomsvurdering
- + U 1997.824 Ø – opskrevet til ”estimeret handelsværdi”
- + U 2002.474 Ø – fremgik ikke om prioritetsgæld til kurs

# Forældet?

- - TBB 2011.620 Ø – andelskapital forkert opgjort
- + GD 2012:92 Ø – oplysninger i forbindelse med beboermøde
- + TBB 2012.210 Ø – urevideret mangelfuldt regnskab, ejendomsvurdering fremstod som uprofessionel

# Nøgleoplysninger 1

- Det gennemskuelige regnskab  
Erhvervs- og Selskabsstyrelsen (dec 2010)
- 32 sider, 25 noter
- Prisnoten og værdierne i balancen
  - *Ejendommen*
  - *Gælden*

# Nøgleoplysninger 2

- Ejendomsmæglerens anslåede tekniske pris  
(okt 2012)
- Opgørelse
  - *Købspris med tillæg af*
  - *Andel i samlet gæld og skyldige omkostninger iflg. regnskabet*
- Oplyses i salgsopstilling og annonce

# Nøgleoplysninger 3

- Penge- og Pensionspanelets arbejdsgruppe (jul 2012). Nu sat i bero.
- Nyttige oplysninger ud over lovpligtige
  - *Beretning, salgsopstilling, generalforsamling, 5-10 års budget, byggesager, hjemfaldspligt*
- Spørgeguiden
  - *13 punkter: afdrag, rentetilpasning, swap, trappelån, byggesager, opsparing, hæftelse, individuel belåning, moderniseringstillæg, retssager, sammenlign. ejerbolig*

# Nøgleoplysninger 4

- Lovforslag 191 af 20. marts 2013 § 6
- Udlevere dokumenter og nøgleoplysninger
- Formkrav til nøgleoplysninger
- Nøgleoplysninger i regnskabsnote
- Procedure for udarbejdelse
- Finansielle nøgleoplysninger fra pengeinstitut og realkredit

# Nøgleoplysninger 5

- Bekendtgørelse med nærmere regler
- Stamoplysninger
- Driftsmæssige forhold
- Erhvervsmæssige forhold
- Byggetekniske forhold
- Finansielle forhold
- Skema på 8 sider

# Lovforslaget i øvrigt

- Karensperiode for værdiansættelse efter vurdering § 5, stk. 2
- Spørgsmål om
  - *Gennemgribende modernisering af loven*
  - *Pligtigt modelregnskab*
  - *Rådgiveransvar*
  - *Valuarvurderinger*
  - *Konkurs*
  - *stiftelsesproces*
- Tidsplan for lovarbejdet