
UDVALGTE PROBLEMSTILLINGER IFM. OVERDRAGELSE AF ANDELSBOLIGER

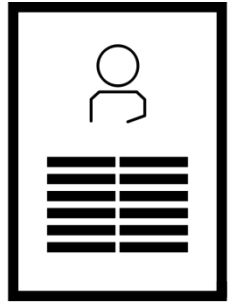
DISPOSITION FOR OPLÆG

- Kort præsentation af mig selv
- Kort præsentation af mit phd-projekt
- Baggrunden for maksimalprisreglerne i ABL
- Udvalgte problemstillinger
 - Gælder der et væsentlighedskrav?
 - Bestyrelsens godkendelse af overdragelsesaftalen
 - Kan foreningen altid kræve kontant betaling?



MIG SELV

- Kristian Graven Nielsen
- CV
 - 2012: Cand.jur. ved Aarhus Universitet
 - 2012-2015: Adv.fm. og advokat ved Abel & Skovgård-Larsen og LETT
 - 1.4.15-31.3.18: Phd.-stipendiat ved Juridisk Institut på Aarhus Universitet (vejledere: Hans Henrik Edlund og Mette Neville)



Created by Sties®
from Noun Project

DISPOSITION FOR OPLÆG

- Kort præsentation af mig selv
- Kort præsentation af mit phd-projekt
- Baggrunden for maksimalprisreglerne i ABL
- Udvalgte problemstillinger
 - Gælder der et væsentlighedskrav?
 - Bestyrelsens godkendelse af overdragelsesaftalen
 - Kan foreningen altid kræve kontant betaling?

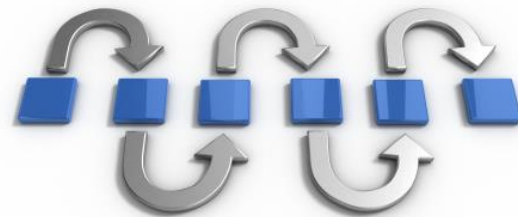


PRÆSENTATION AF PROJEKT (1)



- Udgangspunktet: lægmand vs. maksimalprisreglerne
- Hvilke erstatningsretlige problemstillinger aktualiserer overdragelsesreglerne i ABL for andelsboligforeningernes bestyrelser?
 - – og hvad er gældende ret ift. disse problemstillinger?

PRÆSENTATION AF PROJEKT (2)



- Fremgangsmåde:
 1. Fastlægge overdragelsesreglernes indhold
 2. Analysere erstatningsretlige konsekvenser af tilsidesættelse

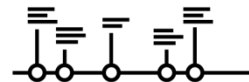
DISPOSITION FOR OPLÆG

- Kort præsentation af mig selv
- Kort præsentation af mit phd-projekt
- Baggrunden for maksimalprisreglerne i ABL
- Udvalgte problemstillinger
 - Gælder der et væsentlighedskrav?
 - Bestyrelsens godkendelse af overdragelsesaftalen
 - Kan foreningen altid kræve kontant betaling?



BAGGRUNDEN FOR MAKSIMALPRISREGLERNE I ABL (1)

- 1911-12: De første private andelsboligforeninger stiftes
- 1917: Indførelse af dusørreglen i LL
- 1964: Dusørreglen anvendes på overdragelse af andelsbolig i U.1964.615 H
- 1967: Indførelse af maksimalprisregel vedr. andelsboliger i BRL § 69
- 1975: Indførelse af regler om tilbudspligt i lejeloven
- 1980: ABL (1979): maksimalprisregler i §§ 5 og 6
- 1981: ABL (1980): revision, jf. 1980-redegørelsen
- I dag: ABL § 5



Created by Takao Umehara
from Noun Project

BAGGRUNDEN FOR MAKSIMALPRISREGLERNE I ABL (2)

- Begrundelsen



- Sammenhængen med lejefastsættelsesreglerne, jf. betænkning nr. 395/1965 s. 101
- Politisk ønske om "tredje boligform", jf. eksempelvis
 - Lovforslag nr. 173 af 1. juni 2005 (alm. bemærkninger)
 - Erhvervs- og Byggestyrelsens "Analyse af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet" (2006) s. 101

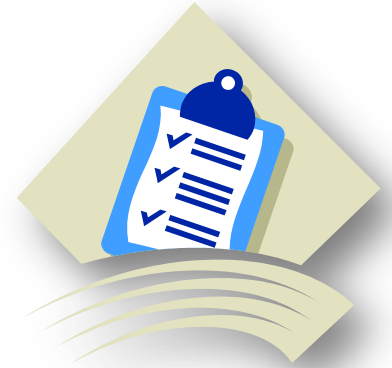
DISPOSITION FOR OPLÆG

- Kort præsentation af mig selv
- Kort præsentation af mit phd-projekt
- Baggrunden for maksimalprisreglerne i ABL
- Udvalgte problemstillinger
 - Gælder der et væsentlighedskrav?
 - Bestyrelsens godkendelse af overdragelsesaftalen
 - Kan foreningen altid kræve kontant betaling?



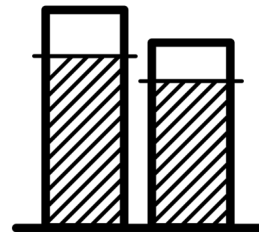
DISPOSITION FOR OPLÆG

- Kort præsentation af mig selv
- Kort præsentation af mit phd-projekt
- Baggrunden for maksimalprisreglerne i ABL
- Udvalgte problemstillinger
 - Gælder der et væsentlighedskrav?
 - Bestyrelsens godkendelse af overdragelsesaftalen
 - Kan foreningen altid kræve kontant betaling?



VÆSENTLIGHEDSKRAV? (1)

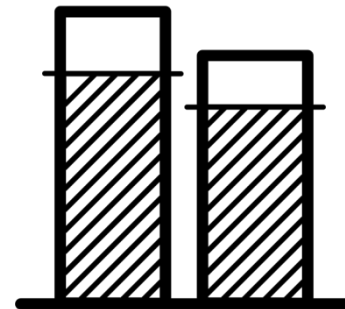
- Medfører selv bagatelagtige overskridelser af maksimalprisen et tilbagebetalingskrav for køber?
- ABL § 5, stk. 1: Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand **med rimelighed kan betinge.**



Created by Fabio Rinaldi
from Noun Project

VÆSENTLIGHEDSKRAV? (2)

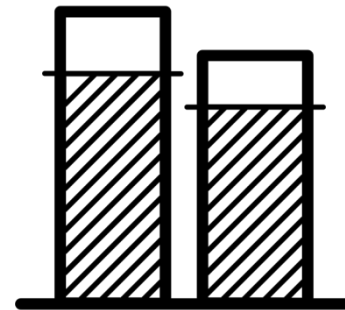
- I BRL § 69 blev der indfortolket et væsentlighedskrav
 - Bl.a. U.1976.549 H og U.1978.21 H
 - Grubbe (1973) s. 57 f.
- 1980-redegørelsen s. 159 og 161 f.:
 - Hidtidig praksis: krav om væsentlighed, jf. at hel eller delvis ophævelse forudsætter væsentlig misligholdelse
 - Den nuværende retstilstand bør opretholdes uændret



Created by Fabio Rinaldi
from Noun Project

VÆSENTLIGHEDSKRAV? (3)

- Hvad er så gældende ret i dag?
 - Neville (2012) s. 175 og 410: Der gælder ingen bagatelgrænse, jf. TBB.2002.47 B: tilbagebetaling ved overpris på 3 % ("...der findes hverken i litteratur eller praksis grundlag for at komme til noget andet resultat.")
 - U.2013.1076 og -1093 H: "...oplysning om forhold af **væsentlig** negativ betydning for fastsættelsen af andelens værdi..."



Created by Fabio Rinaldi
from Noun Project

DISPOSITION FOR OPLÆG

- Kort præsentation af mig selv
- Kort præsentation af mit phd-projekt
- Baggrunden for maksimalprisreglerne i ABL
- Udvalgte problemstillinger
 - Gælder der et væsentlighedskrav?
 - Bestyrelsens godkendelse af overdragelsesaftalen
 - Kan foreningen altid kræve kontant betaling?



GODKENDELSE AF OVERDRAGELSESAFTALEN (1)



Created by BenPixels
from Noun Project

- ABL § 6, stk. 6 [mine udhævninger]:
 - 1. pkt.: ”**Aftalen** skal forelægges bestyrelsen til godkendelse.”
 - 2. pkt.: ”Bestyrelsen kan forlange den aftalte **pris** nedsat og en eventuel **overpris** tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.”

GODKENDELSE AF OVERDRAGELSESAFTALEN (2)



Created by BenPixels
from Noun Project

- Skal bestyrelsen iht. ABL § 6, stk. 6, godkende aftalen i sin helhed eller kun prisen?
 - ABL (1979) indeholdt ikke en regel om bestyrelsens godkendelse
 - ABL (1979) § 7, stk. 2: ”Andelsboligforeninger, der har erhvervet ejendomme efter reglerne om tilbudspligt, [...] kan ikke fravige normalvedtægts [udarbejdet af Boligministeren, jf. stk. 1] regler om overdragelse af andele.”

GODKENDELSE AF OVERDRAGELSESAFTALEN (3)



Created by BenPixels
from Noun Project

- Normalvedtægten (1980) [mine udhævninger]
 - § 15: "**Prisen** for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom."
 - § 17, stk. 3: "**Alle vilkår** for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen [...]"

GODKENDELSE AF OVERDRAGELSESAFTALEN (4)



Created by BenPixels
from Noun Project

- Reglen blev indført med ABL (1980)
- 1980-redegørelsen
 - S. 147 f.: Drøftelser vedr. obligatorisk regel om bestyrelsens godkendelse af **prisen. Aftalen** er ikke nævnt én eneste gang.
 - S. 152: Der bør indføres obligatorisk regel om bestyrelsens godkendelse af **prisen**.
 - S. 154 (forslag): Formulering som i det væsentligste svarer til i dag.

GODKENDELSE AF OVERDRAGELSESAFTALEN (5)



Created by BenPixels
from Noun Project

- Lovforslaget til ABL (1980) [mine udhævninger]:
 - Alm. bemærkninger: ”Desuden foreslås den nuværende kontrol med **priserne** skærpet [...] ved at bestyrelsen skal godkende erhververen og **overdragelsessummen.**”
 - Bemærkningerne til bestemmelsen: ”I stk. 3 [i dag stk. 6] foreslås det, jfr. redegørelsen, at den indgåede **aftale** skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Denne får herefter hjemmel til at kræve **prisen** nedsat.”

GODKENDELSE AF OVERDRAGELSESAFTALEN (6)



Created by BenPixels
from Noun Project

- Hvad er så gældende ret i dag?
 - Ordlyden af ABL § 6, stk. 6, 1. pkt.: Godkendelse af **aftalen**
 - Forarbejder: **Priskontrol**
 - Litteraturen
 - Neville (2012) s. 282 ff. og Kallehaug & Blom (1984) s. 353: Priskontrol
 - Grubbe (TBB.2016.256 afsnit 3.2): Alle vilkår skal godkendes af bestyrelsen

DISPOSITION FOR OPLÆG

- Kort præsentation af mig selv
- Kort præsentation af mit phd-projekt
- Baggrunden for maksimalprisreglerne i ABL
- Udvalgte problemstillinger
 - Gælder der et væsentlighedskrav?
 - Bestyrelsens godkendelse af overdragelsesaftalen
 - Kan foreningen altid kræve kontant betaling?



KAN FORENINGEN ALTID KRÆVE KONTANT BETALING? (1)



Created by Alex Auda Samora
from Noun Project

- ABL § 6, stk. 10, 1. pkt.:
 - ”Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver og eventuelle andre rettighedshavere.”

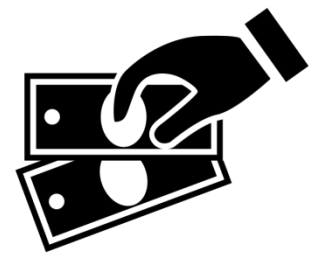
KAN FORENINGEN ALTID KRÆVE KONTANT BETALING? (2)



Created by Alex Auda Samora
from Noun Project

- ABL (1979) indeholdt ikke regel om indbetaling til foreningen
- ABL (1979) § 7, stk. 2: Normalvedtægten (1980):
 - § 17, stk. 4: "Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen..."

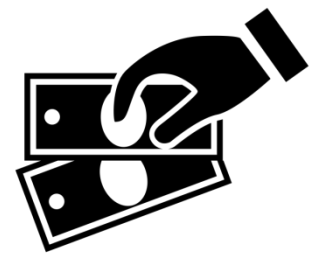
KAN FORENINGEN ALTID KRÆVE KONTANT BETALING? (3)



Created by Alex Auda Samora
from Noun Project

- Reglen blev indført med ABL (1980)
- Formålet, jf. 1980-redegørelsen s. 148 f. og 152 f.:
 - Priskontrol
 - Sikre foreningens modregningsadgang
- Lovforslaget: Regel svarer til ordningen i Normalvedtægten

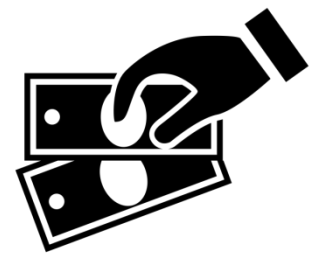
KAN FORENINGEN ALTID KRÆVE KONTANT BETALING? (4)



Created by Alex Auda Samora
from Noun Project

- Kan foreningen iht. ABL § 6, stk. 10, kræve, at køber betaler kontant, hvis f.eks.
 - overdragelsen sker som led i en byttehandel?
 - parterne har aftalt, at købesummen afdrages over en periode?
 - parterne har aftalt, at købesummen berigtiges helt eller delvist ved gældsovertagelse?

KAN FORENINGEN ALTID KRÆVE KONTANT BETALING? (5)



Created by Alex Auda Samora
from Noun Project

- ABL § 6, stk. 11 (2004):
 - ”Selv om det er aftalt, at gælden i henhold til et pantebrev i andelen ikke kan forlanges betalt ved ejerskifte, kan foreningen i forbindelse med overdragelsen kræve, at overdragelsessummen helt eller delvis indbetales til foreningen, medmindre den krævede indbetaling er unødvendig, for at foreningen kan få dækket krav som anført i stk. 10”

KAN FORENINGEN ALTID KRÆVE KONTANT BETALING? (6)



Created by Alex Auda Samora
from Noun Project

- Hvad er så gældende ret uden for stk. 11-situationen?
 - Grubbe (TBB.2016.256 afsnit 3.3): Foreningen kan formentlig med henvisning til § 6, stk. 10, forlange, at der betales kontant.
 - TBB.2001.437 V: Bestyrelsens nægtelse af at godkende aftale, der indeholdt vilkår om afdragsvis betaling, var ikke uberettiget.

SPØRGSMÅL OG/ELLER BEMÆRKNINGER

