

Andelspriser – prisfastsættelse og regulering

Oplæg 10. marts 2010 i Dansk Selskab for Boligret
Højesteretsdommer Niels Grubbe

Højesterets domme om reguleringsklausuler

U 2009.2128 H og U 2010.691 H

Det virkelige problem

- Årsregnskab: status, udarbejdelse, godkendelse.
- Vurdering: Værdiansættelse, offentliggørelse, meddelelse.
- Handel: Aftale, overtagelse.

Efter statusdag indtræder forhold, der forøger eller –mindsker egenkapital.

Maksimalpris - andelsboliglovens § 5 og vedtægterne

- Rimelig pris, ansættelse af ejendommens værdi og foreningens egenkapital
- Stigning og fald
U 1995.311 V
U 1997.1271 Ø

Regnskabet – prisnoten (andelsboliglovens § 6, stk. 5)

Aftalen – oplysninger (andelsboliglovens § 6, stk. 1)

- Ledsagende bilag
- Prisberegning og -specifikation

Prisreguleringsklausuler

- Indhold
Aftale og godkendelse
Beregningsregel
Udløsende faktor
Beregning og grænse
- Andelsboliglovens § 5
- Andelsboliglovens § 6
- Aftalelovens § 36
- Aftale og forudsætninger
- Vedtægtshjemmel

Midtvejsberegning – med eller uden ekstraordinær generalforsamling

T 2004.37 B og T 2004.263/2 B

Ansvar

U 2005.1687 Ø (revisor, fejlagtig for høj pris)

T 2002.170/2 B og T 2003.134 B (bestyrelse henholdsvis administrator, manglende oplysning om potentiel stigning)

Referencer

Grubbe: Andelslejligheder, s. 79-80

Betænkning: Andelsboliger. Overdragelsesregler mv., s. 135-43

Folketingstidende 1980-81, tillæg A, sp. 207-14

Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer (3. udg.), s. 130 ff.

Lund Witte i T 2008.121

Neville i T 2009.398

U 2010.691 H

U 2009.2134 H

U 2009.2128 H

U2008.1787 Ø

U 2007.2303 Ø

T 2006.84 B

U 2005.1687 Ø

T 2004.263/2 B

T 2004.37 B

T 2003.134 B

T 2002.170/2 B

T 2000.225 B

U 1997.1271 Ø

U 1995.311 V

Bilag

U 2010.691 H

side 3

U 2009.2128 H

side 6

ABF - Standardvedtægter for andelsboligforeninger i etageejendomme

side 8

U.2010.691H

Aftalte reguleringsklausuler havde hjemmel i en mangeårig foreningspraksis, og prisen for en andel fastsat i overensstemmelse hermed oversteg ikke, hvad værdien af ejendommen med rimelighed kunne begrunde.

A, der boede i en andelsboligforening, købte ultimo august 2005 B's lejlighed i samme ejendom til overtagelse pr. 1. september 2005, og derefter solgte han ved overdragelsesaftale af 21. september 2005 sin egen lejlighed til C til overtagelse pr. 15. september 2005. Begge salgsaftaler - den ene dog i et senere underskrevet tillæg - indeholdt et forbehold for regulering af andelsværdien i henhold til andelsboligforeningens årsregnskab pr. 30. juni 2005 (en såkaldt reguleringsklausul). Den 14. september 2005 blev andelshaverne indkaldt til ordinær generalforsamling den 29. september 2005. Indkaldelsen var vedlagt udkast til årsregnskab pr. 30. juni 2005, hvoraf det fremgik, at andelsværdien af lejlighederne ved vedtagelse af regnskabet ville stige henholdsvis fra ca. 225.000 kr. til ca. 563.000 kr. og fra ca. 220.000 kr. til ca. 551.000 kr. Regnskabet, der blev godkendt, førte til en efterregulering af prisen for lejlighederne i overensstemmelse hermed. C gjorde for domstolene bl.a. gældende, at reguleringsklausulen i aftalen mellem A og C var i strid med andelsboligforeningslovens § 5 og andelsboligforeningens vedtægter, idet den førte til en højere pris end den pris, foreningen i medfør af vedtægterne havde bestemt. C var heller ikke blevet oplyst om, hvilken pris der efter udkastet til årsregnskab maksimalt kunne blive tale om. A gjorde tilsvarende gældende i forhold til B. Byretten fandt reguleringsklausulerne ugyldige, mens landsretten kom til det modsatte resultat. Højesteret lagde til grund, at de indgåede reguleringsklausuler måtte anses for hjemlet i en ved mangeårig praksis skabt sædvane i foreningen. Højesteret udtalte dernæst, at en pris fastsat i overensstemmelse med en foreningsbestemt prisreguleringsklausul som den i sagerne omhandlede ikke kunne anses for at overstige, hvad værdien af ejendommen med rimelighed kunne begrunde, jf. herved afgørelserne i U 2009.2128 H og U 2009.2134/1 H. Prisreguleringen i hver af de to handler var derfor ikke i strid med andelsboligforeningslovens § 5. Efter bevisførelsen lagde Højesteret endvidere til grund, at begge købere var bekendt med, at der ifølge udkastet til regnskabet pr. 30. juni 2005 ville blive store værdistigninger på andelslejlighederne. Selv om A ikke kunne anses for at have opfyldt sin oplysningspligt i henhold til andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1, idet udkastet til årsregnskab i overensstemmelse med formålet med § 6, stk. 1, burde have været udleveret til C, kunne dette ifølge bestemmelsens forarbejder ikke medføre ugyldighed. Aftalerne kunne heller ikke anses for ugyldige efter aftalelovens § 36. Højesteret stadfæstede dermed landsrettens dom.

H.D. 1. december 2009 i sagerne 113/2008 og 120/2008 (1. afd.)

Jacob Møller Sørensen (adv. Janus Fürst, Holte, besk.) mod Rolf Henriksen (adv. Nina Anderskov, Kbh., besk.) og Rolf Henriksen (adv. Nina Anderskov, Kbh., besk.) mod Martin Haaning (adv. Lars Helms, Kbh.).

...

Højesterets begrundelse og resultat

Andelsboligforeningslovens § 5 og vedtægterne for andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Helgesvej 3-3A anvender perioden 1/7-30/6 som regnskabsår. Som note til regnskabet oplyses, hvilken værdi andelene har ved årsregnskabet slutning, dvs. pr. 30/6. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling, som afholdes inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb, medsendes årsregnskabet med henblik på generalforsamlingens stillingtagen.

Det lægges til grund, at andelsboligforeningen, der er stiftet i 1986, ved overdragelse af andele i perio-

den fra regnskabsårets udløb til generalforsamlingens afholdelse og eventuelle vedtagelse af en ny værdi i hvert fald siden 1990 har anvendt salgsaftaler indeholdende en klausul om regulering af den aftalte pris. Denne reguleringsklausul muliggør en prissætning ved salg efter 1. juli, i overensstemmelse med hvad ejendommens værdi pr. 1. oktober det forudgående år ved den offentlige vurdering blev ansat til.

Anvendelsen af foreningens reguleringsklausul i de to handler, som sagen angår - Martin Haanings overdragelse pr. 1. september 2005 af andelslejligheden Helgesvej 3A, 2. th., til Rolf Henriksen, og Rolf Henriksens overdragelse pr. 15. september 2005 af andelslejligheden Helgesvej 3, st. tv., til Jacob Møller Sørensen - må på denne baggrund anses for hjemlet i den ved den mangeårige praksis skabte foreningssædvane.

I overensstemmelse med Højesterets bedømmelse i de to sager om reguleringsklausuler, der blev afgjort ved domme af 12. maj 2009 (UfR 2009 s. 2128 og 2134), kan en pris fastsat i overensstemmelse med en foreningsbestemt prisreguleringsklausul som den foreliggende ikke anses for at overstige, hvad værdien af ejendommen med rimelighed kan begrunde. Prisreguleringen i hver af de to handler kan således ikke anses for stridende mod andelsboligforeningslovens § 5.

Der er heller ikke grundlag for at anse den skabte foreningssædvane om prisregulering for stridende mod reglerne i vedtægternes § 15, stk. 1-6, som blot reflekterer andelsboligforeningslovens generelle regler.

Andelsboligforeningslovens § 6

Overdrageren af en andel i en andelsboligforening skal inden aftalens indgåelse til køberen bl.a. udlevere en opstilling af, hvorledes prisen beregnes, med specifikation af andelen, udførte forbedringer og inventar, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1, der har til formål at give parterne mulighed for at overskue prisfastsættelsen og dermed understøtte reglerne herom i § 5.

I tilfælde, hvor der sker overdragelse med en reguleringsklausul, og hvor der til medlemmerne af andelsboligforeningen er udsendt udkast til regnskab med forslag om forhøjelse af andelsværdien, der vil medføre en regulering af overdragelsessummen, findes andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1, i overensstemmelse med formålet med bestemmelsen at måtte forstås således, at overdrageren har pligt til at give køberen oplysning herom.

Aftalen mellem Jacob Møller Sørensen og Rolf Henriksen om prisregulering blev underskrevet den 21. september 2005, og tillægget om prisregulering til aftalen mellem Rolf Henriksen og Martin Haaning blev underskrevet den 28. september 2005.

Udkastet til regnskab for andelsboligforeningen, der indeholdt forslag om forhøjelse af andelsværdien af lejlighederne, blev omdelt sammen med indkaldelsen til ordinær generalforsamling, der er dateret den 14. september 2005.

Der foreligger imidlertid ikke en overtrædelse af andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1, i forhold til Rolf Henriksen, der allerede var medlem af andelsboligforeningen og derfor som antaget af landsretten må anses at have modtaget den nævnte indkaldelse. >> 706 >>

Hvad Jacob Møller Sørensen angår, tiltrædes landsrettens bevisbedømmelse, hvorefter Kirsten Stensdal kort efter den 8. september 2005 informerede Jacob Møller Sørensen om, at der ifølge udkastet til regnskab pr. 30. juni 2005 ville blive store værdistigninger på andelslejlighederne. Selv om oplysningspligten efter andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1, ikke kan anses for opfyldt herved, idet udkastet til regnskab burde have været udleveret til Jacob Møller Sørensen, kan dette ikke i sig selv medføre ugyldighed, jf. herved forarbejderne til andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1 (Folketingstidende 1980-81, tillæg A (L 8), sp. 214).

Aftalelovens § 36

Spørgsmålet er, om der foreligger sådanne særlige omstændigheder, som kan medføre, at prisreguleringsklausulerne i de to aftaler anses for ugyldige efter aftalelovens § 36. Dette findes ikke at være tilfældet. Prisen for de overtagne lejligheder oversteg ikke, hvad der efter det foran anførte om andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, var rimeligt. Prisen kan efter det oplyste heller ikke anses at have oversteget lejlighedernes markedsværdi, og der er ikke under sagerne spørgsmål om frigørelse fra overdragelsesaftalerne, med henvisning til at prisen blev alt for høj. Endelig var både Jacob Møller Sørensen og Rolf Henriksen forud for deres underskrivelse af aftalerne om prisregulering blevet bekendt med, at der forventedes store værdistigninger på lejlighederne.

Forrentning af reguleringen

Udgangspunktet er efter rentelovens § 3, stk. 4, at der skal betales rente senest fra den dag, da fordringshaveren begyndte retsforfølgning til betaling af gælden. Der er ikke oplyst sådanne særlige omstændigheder, der kan give grundlag for at fravige denne almindelige regel om procesrente.

Der har således skullet betales procesrente af reguleringsbeløbet som afgjort ved landsrettens dom. Påstandene om tilbagebetaling kan derfor ikke tages til følge.

Konklusion og sagsomkostninger

Højesteret stadfæster herefter landsrettens dom.

U.2009.2128H
TBB2009.514

Prisreguleringsklausul ved salg af andelsbolig ikke tilsidesat.

A og B solgte ved overdragelsesaftale af 8. november 2004 en andel i en andelsboligforening med tilknyttet ret til bolig til C og D. I aftalen var der henvist til en bestemmelse i andelsboligforeningens vedtægter, som fastslog: »Såfremt en andel i foreningen sælges i perioden mellem 1. november og førstkommende ordinære generalforsamling, og foreningens andelskrone ændres, forbeholder køber/sælger sig via foreningen retten til umiddelbart efter at opkræve/refundere værdiændringen i andelens indskud hos køber/sælger.« På andelsboligforeningens generalforsamling den 8. marts 2005 vedtog man på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2004, som blev udsendt i februar 2005, en forhøjelse af andelskronen. Denne forhøjelse førte til, at A og B rejste krav om efterbetaling af 170.720 kr. i tillæg til de 342.022 kr., som C og D oprindeligt havde betalt for andelen. C og D gjorde gældende, at A og B ikke havde krav på efterbetaling, og fik medhold heri af byretten og landsretten. For Højesteret gjorde C og D gældende, at reguleringsklausulen var ugyldig i medfør af andelsboligforeningslovens § 5 og § 6, og at købsaftalen var ugyldig i medfør af aftalelovens § 36. Højesteret udtalte bl.a., at foreningens reguleringsklausul muliggjorde en prissætning ved salg efter 1. november i overensstemmelse med, hvad ejendommens værdi pr. 1. oktober ved den offentlige vurdering blev ansat til. En sådan pris kunne ikke anses for at overstige, hvad værdien af ejendommen med rimelighed kunne betinge. Højesteret bemærkede i den forbindelse, at der ikke var fornødne holdepunkter for en forståelse af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, hvorefter andelsboligforeningen skulle være afskåret fra at vedtage og anvende reguleringsklausulen som sket. På den baggrund kunne det rejste krav om prisregulering baseret på stigningen i den offentlige ejendomsvurdering ikke anses for stridende mod andelsboligforeningslovens § 5. Højesteret, der heller ikke fandt, at andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1, var tilsidesat, eller at aftalen var ugyldig i medfør af aftalelovens § 36, dømte herefter C og D til at betale 170.720 kr. til A og B.

H.D. 12. maj 2009 i sag 317/2007 (1. afd.)

Gunhild Hune og Morten W. Andersen (adv. Mogens Klausen, Kbh., for begge) mod Camilla Vindelín og Frank Weber (adv. Janus Fürst, Holte, for begge).

Højesterets begrundelse og resultat

Andelsboligforeningslovens § 5

Om andelsboligforeningers forhold er der fastsat regler i andelsboligforeningsloven. I øvrigt reguleres deres forhold af foreningens vedtægter og almindelige foreningsretlige regler.

For salg af en andel i en andelsboligforening med tilknyttet ret til bolig gælder der en lovbestemt maksimalpris, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1. Aftale om overdragelse af en sådan andel skal forelægges foreningens bestyrelse til godkendelse, jf. lovens § 6, stk. 3, 1. pkt., og bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Prisen for en andel må ifølge § 5, stk. 1, ikke overstige, hvad bl.a. værdien af andelen i foreningens formue »med rimelighed kan betinge«. Ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue er det af væsentlig betydning, med hvilken værdi ejendommen indgår. Værdiansættelsen af ejendommen er maksimeret i § 5, stk. 2, hvorefter ejendommen bl.a., jf. bestemmelsens litra c, kan ansættes til »den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme«.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 2 er vurderingsterminen ved de almindelige vurderinger den 1.

oktober i det år, hvori vurderingen foretages, og ejendommens tilstand og prisforholdene pr. 1. oktober lægges til grund ved ansættelsen. Meddelelse om resultatet ved vurderingerne udsendes efter årsskiftet.

Andelsboligforeningen Johnstrups Allé 8 anvender kalenderåret som regnskabsår. Foreningens vedtægter indeholder i § 16, stk. 1, en bestemmelse om, at bestyrelsen ved overdragelse af en andel skal godkende prisen og kun kan godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nærmere retningslinjer. Det er således i § 16, stk. 1, litra a, angivet, at værdien af andelen i foreningens formue opgøres til »den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling«. Det hedder endvidere i § 16, stk. 6: »Såfremt en andel i foreningen sælges i perioden mellem 1. november og førstkommende ordinære generalforsamling, og foreningens andelskrone ændres, forbeholder køber / sælger sig via foreningen retten til umiddelbart efter at opkræve / refundere værdiændringen i andelens indskud hos køber / sælger.«

Foreningens reguleringsklausul i § 16, stk. 6, muliggør en prissætning ved salg efter 1. november i overensstemmelse med, hvad ejendommens værdi pr. 1. oktober ved den offentlige vurdering blev ansat til. Højesteret finder, at en sådan pris ikke kan anses for at overstige, hvad værdien af ejendommen med rimelighed kan betinge. Det bemærkes herved, at der ikke er fornødent holdepunkt for en forståelse af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, hvorefter Andelsboligforeningen Johnstrups Allé 8 i medfør af denne bestemmelse skulle være afskåret fra at vedtage og anvende den nævnte reguleringsklausul som sket.

På denne baggrund finder Højesteret, at det i sagen rejste krav om prisregulering baseret på stigningen i den offentlige ejendomsvurdering ikke kan anses for stridende mod andelsboligforeningslovens § 5.

Andelsboligforeningslovens § 6

Overdrageren af en andel i en andelsboligforening skal inden aftalens indgåelse til køberen bl.a. udlevere en opstilling af, hvorledes prisen beregnes, med specifikation af andelen, udførte forbedringer og inventar, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1, der har til formål at sikre, at reglerne om prisfastsættelse i § 5 overholdes i praksis. >> 2134 >>

Den indgåede salgsaftale indeholder en sådan specificeret opstilling samt reguleringsklausulen. Bestemmelsen i § 6, stk. 1, er derfor overholdt.

Aftalelovens § 36

Der foreligger ikke oplysninger om sådanne særlige omstændigheder, som kan medføre ugyldighed efter aftalelovens § 36, hverken af overdragelsesaftalen eller prisreguleringsklausulen.

Sammenfatning og sagsomkostninger

Efter det anførte tager Højesteret Gunhild Hunes og Morten W. Andersens påstand til følge.

ABF - STANDARDVEDTÆGTER
for andelsboligforeninger
i etageejendomme

15. januar 2010

§ 14

Pris

- (14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
 - B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.
- (14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- (14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

- (14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- (14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15

- Fremgangsmåde** (15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- (15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- (15.3) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- (15.4) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettig-

hedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

- (15.5) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- (15.6) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- (15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.