GALST

Mangler ved andelsboliger

Indlæg hos Dansk Selskab For Boligret

Tirsdag, d. 26. september 2023 kl. 17-18.

v/ Kristian Strandberg Ivanov Dreyer

Medlem af brancheforeningen DANSKE ADVOKATER
AlliottGlobalAlliance™
Medlem af EJENDOM DANMARK

The LEGAL 500

GALST

Disposition for aftenens indlæg:

- **Afgrænsning: Vi ser på fysiske mangler ved selve "andelsboligen".**
- **Kort introduktion til maksimalprisreglen i ABL § 5, stk. 1.**
- **Krav kan fremsættes som 1) overpriskrav 2) køberetligt mangelkrav, hvis manglen samtidig udgør en overprisbetaling.**
- **Nedslag i maksimalprisen som følge af ringe stand. Ny afgørelse: BS-32576/2022-OLR (5. juli 2023).**
- **Afslagskravet i lyset af U2015.498H, U2022.3708H samt TBB2022.900Ø.**
- **Erstatning.**
- **Reklamationsfristen i normalvedtægtens § 18, stk. 5 eller af særvedtægt.**
- **Vedtægtsfastsat tvistløsningsbestemmelse. Normalvedtægtens § 17, stk. 4 vs. ABF Standardvedtægt**
- **Afrunding.**

GALST

Afgrænsning: Vi ser på fysiske mangler ved selve "andelsboligen".

- Mangler kan være fysiske mangler ved selve andelsboligen, men kan også som begreb omfatte mangler ved den købte andelsbolig med relation til selve foreningen herunder særligt formueopgørelsen og dermed andelsværdien.

- Under og efter finanskrisen var retspraksis præget af sager, der vedrørte mangler ved den købe andel, simpelthen fordi der blev rest tvivl om ejendommens værdi, formueandelens korrekte opgørelse, herunder den regnskabsmæssige håndtering af swap-lån, mulighederne for konkurs m.v. I dag angår tvisterne mest de fysiske mangler og tvister om forbedringsværdiernes opgørelse.

- I dag fokuserer jeg kun på de fysiske mangler ved selve andelsboligen, men sådanne fysiske mangler kan også udgøre overprisbetaling, hvis der er købt til maksimalprisen uden hensyntagen hertil. I den situation kan der både foreligge en køberetlig mangel såvel som en overprisbetaling i strid med ABL § 5, stk. 1, der eventuelt kan kræves tilbagebetalt, jf. ABL § 16, stk. 3.

GALST

Kort introduktion til maksimalprisbestemmelsen i ABL § 5, stk. 1.

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."

Nettoværdiprincippet:
+ værdien af foreningens ejendom og likvide midler (aktiverne)
- prioritetsgælden (passiverne)
= nettoformuen (fordeles blandt medlemmerne, typisk efter indskud)

Maksimalprisprincippet:
+ formueandel
+ individuelle forbedringer i andelsboligen
+/- vedligeholdelsesstand (kun ved væsentlig fravigelse, jf. 1980-redegørelsen s. 125)
= maksimalprisen

GALST

<u>Krav kan fremsættes som 1) overpriskrav 2) køberetligt mangelkrav.</u>

U2022.3708H:
"Hvis der konstateres mangler ved en andelsbolig, efter at køber har erhvervet andelen, kan køber fremsætte et tilbagebetalingskrav efter andelsboliglovens § 16, stk. 3, såfremt manglerne indebærer, at der er betalt en overpris, jf. lovens § 5, eller fremsætte krav efter almindelige køberetlige principper." – Sagen omhandlede principalt erstatning, subsidiært afslag.

U2015.498H:
"Parterne er for Højesteret enige om, at manglerne ved badeværelset i den andelsbolig, som Susanne Lundbye i 2002 solgte til Ann Lilja, er af en sådan karakter og omfang, at Ann Lilja har krav på afslag i købesummen. Sagen angår herefter alene principperne for opgørelse af afslaget, herunder om afslag for mangler ved individuelle forbedringer kan overstige det beløb, køber har betalt for forbedringerne". – Sagen omhandlede kun afslag.

GALST

<u>Krav kan fremsættes som 1) overpriskrav 2) køberetligt mangelkrav.</u>

BS-32576/2022-OLR – Dom af 5. juli 2023:

"Det fremgår af andelsboliglovens § 5, at prisen på en andelsbolig ikke må overstige værdien af andelen i foreningens formue med tillæg og fradrag som følge af forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand. Der er enighed om, at den omtvistede andelslejlighed er handlet til den maksimale pris efter andelsboliglovens § 5. Det følger af retspraksis, herunder Højesterets dom af 28. juni 2022, som er offentliggjort i UfR 2022.3708, at hvis der konstateres mangler ved en andelsbolig, efter at køber har erhvervet andelen, kan køber fremsætte et tilbagebetalingskrav efter andelsboliglovens § 16, stk. 3, såfremt manglerne indebærer, at der er betalt en overpris efter lovens § 5, eller fremsætte krav efter almindelige køberetlige principper.

(…)

Kravet er for landsretten først og fremmest gjort gældende som overpriskrav.". – Sag gennemført som overprissag, erstatning og afslag. Præmisserne forholder sig til alle.

GALST

<u>Krav kan fremsættes som 1) overpriskrav 2) køberetligt mangelkrav.</u>

Man kan sagtens diskutere om det i virkeligheden har betydning, om man vælger det ene eller det andet, eller om det i vid udstrækning ikke vil føre det samme med sig. Forældelsesfristerne er pr. 1/7-2018 identiske.

I BS-32576/2022-OLR valgte vi at gøre det hele gældende, da vi var usikre på, om der er forskel i bedømmelsen, og fordi der var diskussion om rettidig reklamation. Altså ville skønsmandens opgjorte beløb som følge af ringe stand for ca. 55.000 kr. medføre overprisbetaling? Da ville køber få medhold, mens køber efter reglerne om afslag skal løfte beviset for, at han ville have betalt mindre, og den bevisbyrde kan være svær at løfte, særligt fordi køber erhvervede andelsboligen med henblik på sammenlægning, og havde brug for en større bolig. Måske reklamationsfristen ikke gælder overpriskrav. Herom senere.

Dommen må sammen med U2022.3708H nok forstås derhen, at bevisbyrden i afslagssager kun kan løftes ved syn og skøn, hvor en ejendomsmægler ud fra en mere objektiv vurdering skal finde, at andelsboligen ville have været solgt billigere, og at manglerne dermed ville have påvirket efterspørgslen og prisen. Men der må ikke som i BS-32576/2022-OLR være individuelle forhold, som gør, at køber må forventes at handle anderledes end en normal køber, da det afgørende bliver, hvordan parterne i den konkrete handel ville have ageret.

GALST

Prisnedslag som følge af ringe stand:

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."

U 1996.41Ø: Kommune skulle som andelshaver tåle nedslag i maksimalprisen med 55.000 kr. som følge af usædvanlig dårlig stand.

Præmisser: "Efter vidneforklaringerne sammenholdt med de af sagsøgeren fremlagte regningsbilag og fotografier af lejligheden findes det godtgjort, at lejlighedens vedligeholdelsesstand var usædvanlig mangelfuld, og at der skulle ske fradrag i salgsprisen af en størrelse som påstået af sagsøgeren."

GALST

Prisnedslag som følge af ringe stand:

BS-32576/2022-OLR – dom af 5. juli 2023: ”Landsretten finder, at de øvrige forhold, der er gjort gældende som mangler relaterende til forbedringstillægget eller manglende vedligehold ikke har et omfang eller en sådan karakter, herunder ud fra oplysningerne om alderen på lejligheden og de overtagne forbedringer, at de kan medføre, at andelsboligens værdi skal nedsættes yderligere. Der er herved taget hensyn til, at lejligheden inden overdragelsen blev vurderet af en vurderingsmand, der er erfaren i at foretage vurderinger af lejligheder, herunder den stand de er i.” – Landsretten tilsidesatte skønserklæringen, selvom vurderingsmanden vurderede andelsboligen ca. 3 måneder før fraflytningen og før en række udbedringer, som sælger skulle lave men som blev udbedret med ”venstre hånd” og ikke var fagmæssigt korrekte og afsluttede.

GALST

Afslagskravet i lyset af U2015.498H, U2022.3708H samt TBB2022.900Ø

U2015.498H: Angår spørgsmålet om afslag i betalte forbedringer.

Formodningsregel

- **Betalt maksimalpris ved købet** → Nedsættelse af forbedringsbeløb, eller lade det bortfalde helt (0 kr.)
- **Betalt en lavere markedspris under maksimalprisen ved købet** → Anvende almindelige køberetlige principper for afslagsbeføjelsen.

Men ligger der heri så en mindstegrænse for afslag på 4-7%, som kendes fra fast ejendom, og i givet fald, hvad beregnes det af? Vi ved reelt ikke hvad Højesteret mener herom. Måske ville mangler her faktisk betyde mere for køberen (!).

GALST

Afslagskravet i lyset af U2015.498H, U2022.3708H samt TBB2022.900Ø

U2022.3708H:
"…Højesteret finder ligesom landsretten, at svampeskaderne efter skimmelvækst ikke er relateret til konkrete forbedringer. Der er derfor ikke grundlag for yderligere fradrag i det beløb, som A betalte for forbedringer som en del af købesummen. Spørgsmålet er herefter, om manglerne på badeværelset og svampeskaderne kan begrunde yderligere afslag i købesummen.

Afgørelsen af dette spørgsmål beror på, om kendskab til manglerne ville have ført til, at købesummen var blevet lavere end maksimalprisen (...) Bevisbyrden herfor påhviler køber. Højesteret finder, at A ikke har løftet denne bevisbyrde. Højesteret har herved lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om baggrunden for prisfastsættelsen af de fire andelsboliger, der efter det oplyste - til forskel fra den omhandlede andelsbolig - blev handlet under maksimalprisen. Der foreligger heller ikke oplysninger om, hvad andelsboligen med kendskab til manglerne kunne være solgt til, herunder om svampeskadernes eventuelle betydning for andelsboligens vedligeholdelsesstand."

GALST

Afslagskravet i lyset af U2015.498H, U2022.3708H samt TBB2022.900Ø

U2022.3708H: Angår spørgsmålet om afslag, der relaterer sig til forhold, som køber ikke har betalt for.

HR: 1) køber har bevisbyrden for, at 2) kendskab til manglerne ville have medført en lavere købesum, og 3) det skal dokumenteres ved syn og skøn, da det kan være svært at sammenligne med andre andelsboliger af samme type og alder og beliggenhed, da man ikke kender omstændighederne for prisfastsættelsen af disse.

I U2022.900Ø nåede man samme resultat som i U2022.3708H. Købers udgift til lovliggørelse af badeværelse for op mod 300.000 kr., måtte køberen selv betale. Købe havde ikke betalt forbedringsbeløb for badeværelset.

Uklarhed: Vi ved fortsat ikke om der gælder en mindstegrænse for afslag, herunder hvorvidt afslaget mindst skal udgøre 4-7% af købesummen førend at domstolene føler sig forvisset om, at det ville have medført prisreduktion.

GALST

Erstatning

- Erstatning har ikke tidligere været noget, vi har set domme på inden for mangler ved andelsboliger.

- De er nu kommet: U2022.3708H, TBB2022.900Ø, og BS-8691/2021-OLR. Meget traditionel bedømmelse, hvor der tages udgangspunkt i en ukyndig sælger, der har boet i andelsboligen, og dennes burde viden.

- Kun i BS-8691/2021-OLR har man statueret erstatning, fordi sælger af kommunen fik oplyst, at der manglede mekanisk ventilation på badeværelset, og var bekendt hermed, men ikke videregav den oplysning til køber, der skulle erstatte udgiften hertil med 7.600 kr. Synspunkt om forbedring afvist. Køber havde ikke betalt for ventilatoren. Køber kan videresælge ventilationen efterfølgende, da det afgørende på salgstidspunktet er, at forbedringen nu eksisterer, og ikke hvem der har betalt, jf. TBB2023.466Ø, TBB2018.8Ø og TBB2002.412 m.fl.

- Højesterets dom af 25. august 2023 i BS-33624/2022-HJR. Ikke analog anvendelse af LL § 142, stk. 3, og heller ikke overtagelse af hæftelse for følgeskader fra arbejder udført af sælger eller tidligere andelshavere, jf. TBB2022.259Ø.

GALST

Reklamationsfristen i normalvedtægtens § 18, stk. 5 eller af særvedtægt.

Stk. 5. Snarest muligt og senest 2 uger efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelsindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Forlanger erhververen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet 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.

GALST

Reklamationsfristen i normalvedtægtens § 18, stk. 5 eller af særvedtægt.

U2022.3708H:

VL-præmis:
"Det tiltrædes af de grunde, som byretten har anført, at indsigelsesfristen i overdragelsesaftalens § 1 skal regnes fra den 29. august 2014, hvor A reelt overtog lejligheden, og at bestemmelsen alene afskærer hende fra at fremsætte indsigelser vedrørende synlige fejl og mangler."

HJR-præmis:
"Af de grunde, der er anført af landsretten, tiltræder Højesteret, at der som følge af skimmelsvamp i køkken og soveværelse og ulovlige forhold i badeværelset var mangler, at manglerne ikke var synlige for lægmand, at A derfor hverken kendte eller burde have kendt til manglerne inden for fristen i overdragelsesaftalens § 1, og at hun ikke har fortabt sin ret til at gøre krav gældende vedrørende disse mangler."

GALST

Reklamationsfristen i normalvedtægtens § 18, stk. 5 eller af særvedtægt.

- **Der er ikke pligt til at anvende normalvedtægten, og den er som sådan ikke deklaratorisk, som normalvedtægten for ejerforeninger.**
- **Man kan herefter godt overveje, når man i en vedtægt eller i en købsaftale kan indsætte en sådan reklamationsfrist, der afskærer køberen fra at fremsætte mangelkrav, også kan afskære overpriskrav? Overpriskrav i strid med ABL § 5, stk. 1, der kan kræves tilbagebetalt efter § 16, stk. 3 er præceptive.**
- **Bestemmelsen i normalvedtægten § 18, stk. 5 omfatter efter sin ordlyd kun "mangler", og ikke " overpris".**
- **Usikkerheden går således på, hvorvidt reklamationsbestemmelsen også kan udelukkeoverpriskrav fremsat efter reklamationsfristens udløb?**

GALST

Vedtægtsfastsat tvistløsningsbestemmelse. Normalvedtægtens § 17, stk. 4.

- **Normalvedtægtens § 17, stk. 4 omfatter syn og skøn ved tvist om forbedringer og stand forud for salget og købsaftalens indgåelse.**

- **Indenrigs- og boligministeriet har i vejledende udtalelse, sag 2021-5228, af 12. august 2021 udtalt, at bestemmelsen efter ministeriets opfattelse alene er foreløbig karakter, og ikke afskærer parterne fra bagefter at gå til domstolene. På den baggrund anser jeg ikke bestemmelsen som værnede i strid med lovens præceptive overpris- og tilbagebetalingsregler.**

- **Men gælder det samme ved ABF Standardvedtægten? Den har anden ordlyd, og er en voldgiftsbestemmelse.**

GALST

Vedtægtsfastsat tvistløsningsbestemmelse. ABF Standardvedtægtens § 14, stk. 5:

"Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt 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."

GALST

Afsluttende opmærksomhedspunkter:

Bemærk, at der netop er afsagt nyere domme af væsentlig interesse:

- **Højesterets dom af 13. september 2023 om forståelsen af "forbedringer" og "vedligeholdelse" – stadfæstelse af TBB2022.90.**

- **U2021.4083: Købere skulle ikke betale procesrente af den tilbageholdte købesum som følge af påstået mangel- og/eller overpriskrav tilbageholdt hos andelsboligforeningen. Resultatet er nu gentaget i BS-32576/2022-OLR. Det er problematisk, hvis der slet ingen standpunktsrisiko er, og sælgere blot skal tåle urealistiske tilbagehold. Vi savner lidt nuancering af retten til at tilbageholde dele af købesummen som følge af påståede overpris- og/eller mangelkrav, og vi ved ikke hvilket ansvar andelsboligforeningen har i den forbindelse. Dommene angår p.t. kun køber/sælger.**

GALST

Afsluttende opmærksomhedspunkter:

Praksis i mange foreninger og hos mange vurderingsmænd er, at de ved konstaterede mangler i andelsboligen ikke blot nedsætter forbedringsværdien til 0,00 kr. De går videre, og foretager et fradrag eksempelvis til lovliggørelse af et badeværelse. Herefter opstår der uafklaret diskussion:

Eksempel:

Køber får -50.000 kr. som fradrag for ulovligt badeværelse. → **Køber lovliggør badeværelset for 120.000 kr.** → **Videresælger nu for 120.000 kr.**

Diskussion: Skal der ved videresalget så ske fradrag for 50.000 ? Næppe efter TBB2023.466Ø, TBB2018.8Ø og TBB2002.412 – købet og salget blandes ikke sammen, men da bør foreningerne og deres vurderingsmænd nok blot nøjes med at sætte værdien til 0,00 kr., og nøjes med at oplyse om ulovligheden.

GALST 25
1998 – 2023
Tak for opmærksomheden.