

© G.E.C Gads Forlag

Omslag: Axel Surland
Sats og tryk: AKA-PRINT, Århus

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog er ikke tilladt ifølge
gældende dansk lov om ophavsret.
Alle rettigheder forbeholdes.

ISBN 87-12-02397-3

Indholdsfortegnelse

Hovedafsnit I

Generelle bemærkninger om boligfællesskaber 15-60

Kapitel 1

Indledning	17
1. Begrebet boligfællesskab	17
2. Baggrunden for emnevalget	18
3. Kort præsentation af de enkelte »nye« boligfællesskabsformer	19
3.1. Den »lille andelsboligforening«	20
3.2. Boliginteressentskabet	22
3.3. Boligkommanditselskabet	23
4. Problemformulering og afgrænsning	25
4.1. Afgrænsning	25
4.2. Problemformulering og disponering	26

Kapitel 2

Boligfællesskaber i historisk perspektiv	31
---	----

Kapitel 3

Indledende bemærkninger om retsgrundlaget og terminologi	43
1. Terminologi	43
2. Den selskabsretlige regulering af selskaber og foreninger	46
2.1. Den selskabsretlige kontraktsfrihed	47
3. Den skatteretlige regulering af forskellige typer personsammenslutninger	51
4. Den boligretlige regulering af forskellige organisationsformer	53
4.1. Indledende bemærkninger om Andelsboligforeningslovens anvendelsesområde	53
4.1.1. Lovens anvendelsesområde jf. ABL § 1	57
4.1.1.1. »Mere end 2 beboelseslejligheder«	57
4.1.1.2. Begrebet »brugsret«	58

Hovedafsnit II**Kvalifikation af boligfællesskaber** 61-173

Kapitel 4

Lidt om den retlige betydning af kvalifikationen af boligfællesskaber 63

Kapitel 5

Selskabsdeltagelse 67

1. Indledning 67
2. Begrebets relevans selskabsretligt og skatteretligt..... 68
 - 2.1. Skatteretligt 68
 - 2.2. Selskabsretligt 68
3. Begrebet selskabsdeltagelse i selskabsretlig og skatteretlig henseende 70
 - 3.1. Den selskabsretlige afgrænsning..... 71
 - 3.2. Den skatteretlige afgrænsning..... 75
4. Sammenfatning 80

Kapitel 6

Den selskabsretlige kvalifikation af boligfællesskaber 84

1. Indledning 84
2. Den selskabsretlige kvalifikation af boliginteressentskaber 84
 - 2.1. Den selskabsretlige afgrænsning mellem samejer og interessentskaber..... 85
 - 2.1.1. Afgrænsningen, hvor deltagerne ved aftale har valgt interessentskabsformen..... 88
 - 2.1.2. Uklar aftale vedrørende organisationsformen 90
 - 2.1.3. Deltagerne har ikke indgået en aftale vedrørende organisationsformen 90
 - 2.1.4. Tingbogens betydning for afgrænsningen mellem samejer og interessentskaber 91
 - 2.2. Afgrænsningen mellem interessentskaber og foreninger..... 93
3. Den selskabsretlige kvalifikation af den »lille andelsboligforening«..... 102
 - 3.1. Afgrænsningen mellem interessentskaber og andelsforeninger/andelselskaber 103
4. Den selskabsretlige kvalifikation af boligkommanditselskaber..... 108

- 4.1. Afgrænsningen mellem forskellige typer personsammenslutninger med begrænset ansvar 109

- 4.1.1. Afgrænsningen mellem foreninger og selskaber med begrænset ansvar 109
 - 4.1.1.1. Aktie- og anpartsselskaber som begreb..... 109
 - 4.1.1.2. § 1, stk. 4, »andelsselskaber/foreninger« 110
 - 4.1.1.3. Andre selskaber med begrænset ansvar 111
 - 4.1.1.4. Afgrænsningen mellem foreninger og selskaber med begrænset ansvar (S.m.b.A.) ... 114

5. Sammenfatning 115

Kapitel 7

Den boligretlige kvalifikation af boligfællesskaber 117

1. Indledning 117
2. Den boligretlige kvalifikation af boliginteressentskaber og boligkommanditselskaber 118
 - 2.1. Den boligretlige afgrænsning mellem samejer i form af anpartslejligheder (ABL § 13) og boliginteressentskaber..... 118
 - 2.2. Den boligretlige afgrænsning mellem andelsboligforeninger og boliginteressentskaber og boligkommanditselskaber 123
 - 2.3. Afgrænsningen mellem boligaktie- og anpartsselskaber og boliginteressentskaber og boligkommanditselskaber 127
 - 2.4. Særligt om den boligretlige kvalifikation af boligkommanditselskaber med en ikke medejendomsberettiget komplementar 130
 - 2.5. Sammenfattende vurderinger vedrørende den boligretlige regulering af boliginteressentskaber og boligkommanditselskaber 130
3. Den boligretlige kvalifikation af den »lille andelsboligforening« .. 132
4. Den boligretlige kvalifikation af selskaber med begrænset ansvar. 133

Kapitel 8

Den skatteretlige kvalifikation af boligfællesskaber 134

1. Den skatteretlige kvalifikation af boliginteressentskaber 134
 - 1.2. Den skatteretlige afgrænsning mellem foreninger og interessentskaber 134
2. Den skatteretlige kvalifikation af den »lille andelsboligforening« . 144

2.1. Ligningsvejledningen for selskaber SA. 1.8.2. sammenholdt med de sædvanlige afgrænsningskriterier (SA. 1.8.1.).....	148
2.1.1. Ejendommen indeholder højst 3 beboelseslejligheder og antallet af medlemmer overstiger ikke 15	148
2.1.2. Medlemmerne hæfter personligt og solidarisk for ejendommens pantegæld	150
2.1.3. Beslutninger vedrørende kollektivet, herunder optagelse af nye medlemmer, kræver enstemmighed hos medlemmerne	153
2.1.4. Medlemmerne er lodtagne i formuen i forhold til deres andel eller andelsbevis	153
3. Sammenfatning vedrørende den skatteretlige kvalifikation af den »lille andelsboligforening«	154
4. Den skatteretlige kvalifikation af boligkommanditselskaber.....	155
4.1. Afgrænsningen mellem sammenslutninger med begrænset ansvar omfattet af SEL § 1, stk. 1, nr. 2, og sammenslutninger omfattet af SEL § 1, stk. 1, nr. 6.....	155

Kapitel 9

Sammenfattende vurderinger vedrørende kvalifikationen af boligfællesskaber	159
1. Sammenfatning af resultaterne i kapitel 5-8	159
2. Lidt om skatterettens autonomi i forhold til civilretten	162
2.1. Kvalifikationen af ejer»foreninger« og ejerlaug.....	165
3. Konklusion	169

Hovedafsnit III

En materiel gennemgang af en række centrale problemer i boligfællesskaber	175-345
--	---------

Kapitel 10

Medlemmernes hæftelse	177
1. Indledning	177
2. Grundbegreber vedrørende hæftelsesordningen	177
3. Medlemmernes hæftelse i den »lille andelsboligforening«	178
3.1. Hæftelsen i den traditionelle andelsboligforening	178
3.2. Hæftelsen i den »lille andelsboligforening«	179
3.2.1. Vedtægtsbestemmelser om hæftelsen i de »små andelsboligforeninger«.....	179

3.3. Medlemmernes hæftelse ved udtræden af den »lille andelsboligforening«	182
3.3.1. Det udtrædende medlems hæftelse overfor den »lille andelsboligforening«	182
3.3.2. Det udtrædende medlems hæftelse overfor den »lille andelsboligforenings« kreditorer.....	184
3.4. Hæftelsen ved indtræden i den »lille andelsboligforening« ...	188
4. Hæftelsen i boliginteressentskaber.....	188
4.1. Interessenternes hæftelse	188
4.2. Interessentens hæftelse ved udtræden.....	191
4.2.1. Den udtrædende interessents hæftelse overfor boliginteressentskabet.....	191
4.2.2. Den udtrædende interessents hæftelse overfor boliginteressentskabets kreditorer.....	193
4.3. Hæftelse ved indtræden i boliginteressentskabet	196
5. Hæftelsen i boligkommanditselskaber	197
5.1. Komplementarens og kommanditisternes hæftelse	197
5.2. Kommanditistens hæftelse ved udtræden	199
5.3. Kommanditistens hæftelse ved indtræden	199

Kapitel 11

Kreditorernes retsstilling	200
1. Kreditorernes retsstilling i de »små andelsboligforeninger«	200
1.1. Fælleskreditorerne.....	200
1.2. Særkreditorernes retsstilling	200
2. Kreditorernes retsstilling i boliginteressentskaber	202
2.1. Fælleskreditorernes og særkreditorernes retsstilling	202
2.1.1. Fælleskreditorernes fortrinsret.....	202
2.1.1.1. Fortrinsretten i forhold til ældre særkreditorer	202
2.1.1.2. Afgrænsningen mellem særkreditorer og fælleskreditorer	203
2.1.1.3. Fælleskreditorernes retsforfølgning	204
2.1.2. Særkreditorernes retsstilling	206
3. Kreditorernes retsstilling i boligkommanditselskaber	207
3.1. Fælleskreditorerne.....	207
3.2. Særkreditorerne.....	207
4. Udlægshindringer.....	208
4.1. Båndlæggelse af andelen i boligfællesskaber	208
4.1.1. Betingelserne i Rpl § 514, stk. 2, jf. stk. 1 og 3.....	209

4.1.1.1. »Hensynet til ordningens formål«.....	209
4.1.1.2. »Ikke fri rådighed over andelen«.....	211
4.1.1.3. »Truffet rimelige foranstaltninger til at hindre skyldnerens råden«.....	212
4.1.2. Rpl § 514, stk. 2, jf. stk. 1 og 3, set i relation til boligfællesskaber.....	212
4.1.2.1. Traditionelle andelsboligforeninger.....	213
4.1.2.2. Andre typer boligfællesskaber.....	216
4.1.2.2.1. Boligfællesskaber omfattet af ABL.....	216
4.1.2.2.2. Boligfællesskaber, der ikke er omfattet af ABL.....	217
4.1.3. Retsvirkningerne overfor forskellige kreditorgrupper..	218
4.1.3.1. Ældre særkreditorer.....	218
4.2. Trangsbeneficiet.....	219
5. Universalforfølgning.....	220
5.1. Boliginteressentskaber.....	220
5.2. Kommanditselskaber.....	221
5.3. Den »lille andelsboligforening«.....	221
5.4. Generelle undtagelser fra inddragelse af aktiver under konkursbehandling.....	222
5.4.1. Kreditorudelukkelsesklausuler i vedtægterne.....	222

Kapitel 12

Mulighederne for at udtræde af boligfællesskaber	225
1. Indledning.....	225
2. Udtræden af de »små andelsboligforeninger«.....	225
2.1. De deklaratoriske regler.....	225
2.2. Vedtægtsbestemmelser om udtræden af de »små andelsboligforeninger«.....	227
2.2.1. Udmeldelsesbestemmelser.....	227
2.2.2. Overdragelsesbestemmelser.....	229
3. Udtræden af boliginteressentskaber.....	230
3.1. De deklaratoriske regler.....	230
3.1.1. Retsvirkningen af opsigelse ifølge de deklaratoriske regler.....	232
3.2. Vedtægtsbestemmelser om udtræden af boliginteressentskaber.....	234
3.2.1. Udmeldelsesbestemmelser.....	235
3.2.2. Overdragelsesbestemmelser.....	236

4. Udtræden af boligkommanditselskaber.....	237
4.1. De deklaratoriske regler.....	237
4.2. Vedtægtsbestemmelser om udtræden af boligkommanditselskaber.....	239
4.2.1. Overdragelsesbestemmelser.....	239
5. Overdragelsesproceduren i boligfællesskaber.....	241
5.1. Omsættelighedsklausuler.....	241
5.1.1. Samtykkeklausuler.....	241
5.1.1.1. Formålet med godkendelsesbestemmelsen i ABL § 6, stk. 2.....	242
5.1.1.2. Samtykkeklausuler generelt.....	244
5.1.1.2.1. Godkendelseskompetencen.....	244
5.1.1.2.2. Nægtelsesgrundene.....	245
5.1.1.2.3. Krav om begrundelse?.....	247
5.1.1.2.4. Retsvirkningerne af usaglig nægtelse.....	248
5.1.2. Bestemmelser om forkøbsret.....	248
5.1.2.1. Hvem har forkøbsret.....	249
5.1.2.2. Udnyttelse af forkøbsretten.....	250
5.3. Oplysningspligt.....	250

Kapitel 13

Tinglysning, stempelafgift og ejerskifteafdrag ved overdragelse af andele	252
1. Tinglysning og stempelafgift i forbindelse med overdragelse af andele.....	252
1.1. Tinglysning af ejerskiftet.....	252
1.2. Stempelafgift ved overdragelse af andele.....	253
1.2.1. De »små andelsboligforeninger«.....	253
1.2.1.1. Overdragelse af enkelte andele.....	253
1.2.2. Boliginteressentskaber.....	254
1.2.3. Boligkommanditselskaber.....	255
1.2.3.1. Ved overdragelse af komplementarens andel..	255
1.2.3.2. Overdragelse af kommanditanparter.....	257
1.2.4. Stempelafgiftens størrelse.....	257
1.2.5. Boligaftalen.....	260
2. Ejerskifteafdrag.....	260
2.1. Begrebet ejerskifte i relation til boligfællesskaber.....	260
2.2. Boligfællesskaber.....	263

2.2.1. De traditionelle andelsboligforeninger	263
2.2.2. De »små andelsboligforeninger«	263
2.2.3. Boligkommanditselskaber	264
2.2.4. De udfyldende regler vedrørende begrebet ejerskifte – afslutning	265
2.3. Fuldt eller delvis ejerskifteafdrag	266
3. Andre omkostninger ved overdragelse af andele i boligfællesskaber	267
3.1. Mæglergebyr	268
3.2. Omkostninger i forbindelse med vurdering af den faste ejendom	269
3.3. Omkostninger ved vurdering af forbedringer på ejendommen	269
3.4. Omkostninger ved vurdering af forbedringer på lejligheden	269

Kapitel 14

Prisfastsættelse af andele ved overdragelse	271
1. Boligfællesskaber, der <i>ikke</i> er omfattet af ABL	271
2. Boligfællesskaber omfattet af ABL	271
3. Prismaksimeringsbestemmelsen i ABL § 5	275
3.1. Opgørelse af andelsboligforeningens formue	275
3.1.1. Den kontante ejendomsværdi	277
3.1.2. Den prioriterede ejendomsværdi ved 17. almindelige vurdering	278
3.1.3. Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ...	279
3.1.4. Anskaffelsesprisen	286
3.2. Et konkret eksempel	287
3.3. Forbedringer	288
3.3.1. Forbedringer på ejendommen	288
3.4. Andre aktiver i foreningens formue	289
3.5. Passiverne	290
3.6. Forbedringer på den enkelte lejlighed	290
3.6.1. Lejlighedens vedligeholdelsestilstand	292
3.6.2. Særligt tilpasset inventar og anden retshandel	292
4. Vedtægtsbestemte prisfastsættelsesregler	292
4.1. Andel i ejendommens værdistigning/fald eller ej	294
4.1.1. Ikke andel i ejendommens værdistigning ved fraflytning	294
4.1.2. Andel i ejendommens værdistigning	295

4.1.3. Andel i værdifald på ejendommen	297
4.2. Forbedringer	297
4.2.1. Forbedringer på ejendommen	297
4.2.2. Forbedringer på den enkelte lejlighed	298
4.3. Betalingsmåden	299
5. Overpris	300

Kapitel 15

Overdragelse af andelen til sikkerhed for lån	306
1. Overdragelse til sikkerhed	306
2. Pantsætningsmåden og sikringsakter	307
2.1. Pantsætning	307
2.2. Transport til sikkerhed	308
2.3. Betalingsfuldmagt og betalingsanvisning	310
3. Afsluttende bemærkninger	311

Kapitel 16

Nogle skattemæssige spørgsmål af betydning for medlemmerne i boligfællesskaber	312
1. Indledning	312
1.1. Kort om beskatning af boligfællesskaber, der er selvstændige skattesubjekter	312
2. Beskatning af boligfællesskaber, der er ikke-selvstændige skattesubjekter	314
2.1. Deltagerens fradragsret	314
2.1.1. Løbende fradrag	314
2.1.1.1. Renteudgifter	314
2.1.1.1.1. Renter på prioritetsgælden	314
2.1.1.2. Driftsudgifter	314
2.1.1.3. Driftsomkostninger	315
2.1.1.4. Ejendomsskatter	316
2.1.1.5. Afskrivninger	317
2.2. Indtægter	317
2.2.1. Lejeindtægter	317
2.2.2. Lejeværdi af egen bolig	318
2.2.2.1. Reglerne for beregning af lejeværdi af egen bolig	319
2.2.2.1.1. Beregning af lejeværdi af egen bolig efter Ligningslovens § 15 A-H	319

2.2.2.1.2. Beregning af lejeværdien i ejendomme med mere end to beboelseslejligheder (udlejningsejendomme)	322
2.2.2.1.2.1. Opgørelse af omkostningsbestemt leje	324
2.2.2.1.2.2. Det lejedes værdi	326
2.2.2.1.2.3. Skattemyndighedernes praksis	327
2.2.3. Vedligeholdelseskonti	329
3. Mulighederne for at anvende virksomhedsskatteordningen	330
4. Beskatning ved afståelse af en andel i et boligfællesskab.....	332
4.1. Fritagelsesreglen i EBL § 8, stk. 3.....	332
4.2. Fritagelsesreglen i EBL § 8, stk. 4.....	335
4.4. Anvendelsen af EBL § 6.....	336
 Kapitel 17	
Afsluttende bemærkninger	337
 Resume på tysk.....	346
Litteraturfortegnelse	359
Fortegnelse over anvendte forkortelser af love	369
Domsregister	370
Stikordsregister.....	373

Hovedafsnit I

Generelle bemærkninger om boligfællesskaber