

§

ANDELS  
LEJLIGHEDER

## ANDELSLEJLIGHEDER

er sat med Times og trykt i Gullanders Bogtrykkeri a-s, Skjern.  
Bogbinderarbejdet er udført af Carl Nielsens Bogbinderi, Odense.

## Forord

Grundlaget for denne bog er en afløsningsopgave »Overførsel af andelslejligheder«, som jeg indleverede til Københavns Universitet i august 1972.

Under udarbejdelsen af opgaven har jeg fået værdifuld vejledning fra professor W. E. von Eyben, og både han og advokat Chr. Arnskov har gennemlæst manuskriptet og givet mig forslag til forbedringer på en række punkter. Jeg bringer dem begge min hjerteligste tak herfor og takker samtidig de advokater og offentlige myndigheder, som har hjulpet mig med at fremskaffe oplysninger om praksis.

Fremstillingen er ført à jour til den 31. december 1972.

Frederiksberg, januar 1973.

*Niels Grubbe.*

## Indhold

### Kapitel 1. Indledning

1.1 Fremstillingens emne og afgrænsning	11
1.2 Andelsboligforeninger	13
1.2.1 Private andelsboligforeninger	13
1.2.2 Almennyttige andelsboligforeninger	17
1.2.3 Norsk og svensk lovgivning	19
1.3 Andelslejligheder	19
1.3.1 Overførsels genstand	19
1.3.2 Opdeling af medlemskabet	22
1.4 Anvendelse af foreningsretlige regler, regler om lejerettigheder mv.	24
1.4.1 Medlemsrettigheder i andelsforeninger	25
1.4.2 Simple fordringer	25
1.4.3 Andelsbeviser	26
1.4.4 Tinglysning på ejendommen	27
1.4.5 Lejerettigheder	28
1.4.6 Særligt om lejelovsanalogi	29
1.5 Beskatning	33
1.5.1 Afhændelse og afståelse	34
1.5.2 Fortjeneste	35

## OVERDRAGELSE TIL EJE

### Kapitel 2. Retsforholdet mellem overdrager og erhverver

2.1 Aftalen	38
2.2 Habilitet og kompetence. Godkendelse af overdragelsen	38
2.2.1 Umyndighed	38
2.2.2 Ægtefællens samtykke	39
2.2.3 Overførlighedsbegrænsninger	42
2.2.4 Boliganvisningsudvalgets godkendelse	44
2.3 Ydelser og ydelsestid	45
2.3.1 Overdragerens ydelse og skyldovertagelsen	45
2.3.2 Vederlaget	48
2.3.3 Ydelsestid	48
2.4 Overdragerens hæveadgang efter erlæggelse	49

### Kapitel 3. Maksimalpris

3.1 Indledning om boligreguleringslov § 69	52
3.2 Området for boligreguleringslov § 69	54
3.2.1 Overdragelse	54
3.2.2 Af andel med tilknyttet boligret	55
3.2.3 I kommuner med huslejestop	56
3.3 Overprisbegrebet	56

3.3.1 Overpris og ulovlig pris. Orientering om beregningsmåden	56
3.3.2 Basisværdi – andel i foreningens formue	61
3.3.3 Basisværdi – overdragerens anskaffelsespris	62
3.3.4 Basisværdi – fravigelse af andre grunde	64
3.3.5 Forbedringer, vedligeholdelse og udstyr	66
3.4 Tilbagebetaling og prisnedsættelse	68
3.4.1 Forholdet til anden prislovgivning	68
3.4.2 Tilbagebetaling	70
3.4.3 Prisnedsættelse	72
3.5 Straf og konfiskation	75
3.5.1 Udnyttelse af købers boligsituation	75
3.5.2 Indgåelse af aftale. Annoncering	75
3.5.3 Straf og konfiskation	76
3.5.4 Medvirken. Købers medvirken	77
3.6 Kritik af boligreguleringslov § 69 og de lege ferenda	77
3.7 Maksimalprisbestemmelser i vedtægter	79
3.7.1 Nogle eksempler	79
3.7.2 Betydning i forholdet mellem parterne	79

### Kapitel 4. Forholdet til foreningen

4.1 Overførlighedsbegrænsninger	81
4.1.1 Erhververens ret til optagelse	81
4.1.2 Overdragerens ret til udtræden og salg	82
4.1.3 Egentlige betingelser for medlemskab	85
4.1.4 Bestyrelsens godkendelse	88
4.1.5 Forkøbsret	91
4.1.6 Overførlighedsbegrænsning som deklaratorisk regel	92
4.2 Successionens omfang	94
4.2.1 Tiden for medlemskabets overgang	94
4.2.2 Successionens omfang	95
4.2.3 Kan foreningens fordringer mod sælgeren gøres gældende mod køberen?	97
4.2.3.1 Gældsbrevsloven §§ 27 og 28	97
4.2.3.2 Foreningsretlige synspunkter	98
4.2.3.3 Dusørreglen i boligreguleringslov § 19	101
4.2.3.4 Konklusion	102
4.2.4 Kan køberen kræve mangler i lejligheden udbedret af foreningen?	104
4.2.5 Kan foreningen kræve, at lejligheden ved overtagelsen er i normal god stand?	106
4.3 Legitimation	108

### Kapitel 5. Forholdet til tredjemand

5.1 Forholdet til overdragerens kreditorer	111
5.2 Eksstinktion – dobbeltsalg	113
5.2.1 Foreningens godkendelse som betingelse for eksstinktion	114
5.2.2 Sikringsakt	116
5.2.3 Yderligere betingelser for eksstinktion	116

## PANTSÆTNING OG KREDITORFORFØLGNING

### Kapitel 6. Udelukkelse af pantsætning og kreditorforfølgning

6.1 Fordele og ulemper ved udelukkelse .. . . .	117
6.2 Vedtægtsbestemmelser .. . . .	120
6.2.1 Fortolkning .. . . .	120
6.2.2 Gyldighed .. . . .	122
6.3 Transgbeneficium .. . . .	126
6.3.1 Transgbeneficium ved andelslejligheder? .. . . .	127
6.3.2 Forslag om nye regler .. . . .	129
6.3.3 Rækkevidden af transgbeneficium .. . . .	131

### Kapitel 7. Pantsætning

7.1 Andelslejligheder som genstand for panteret .. . . .	132
7.2 Forholdet mellem pantsætteren og panthaveren .. . . .	134
7.2.1 Stiftelse af panteret .. . . .	134
7.2.2 Pantsættersens urådighed og panthaverens ret .. . . .	135
7.2.3 Fyldestgørelse .. . . .	138
7.3 Forholdet til foreningen .. . . .	139
7.3.1 Stiftelse af panteret .. . . .	139
7.3.2 Eksklusion og modregning .. . . .	140
7.3.3 Fyldestgørelse .. . . .	142
7.4 Forholdet til tredjemand .. . . .	142
7.4.1 Sikringsakt .. . . .	142
7.4.2 Fyldestgørelse .. . . .	143

### Kapitel 8. Kreditorforfølgning

8.1 Udlæg .. . . .	144
8.1.1 Forholdet mellem medlemmet og kreditorerne .. . . .	144
8.1.2 Forholdet til foreningen .. . . .	144
8.1.3 Forholdet til tredjemand .. . . .	145
8.2 Tvangsauktion .. . . .	145
8.2.1 Forholdet mellem rekvirenten og auktionkøberen .. . . .	145
8.2.2 Forholdet til foreningen .. . . .	146
8.3 Konkurs .. . . .	147
8.3.1 Boets indtræden .. . . .	147
8.3.2 Successionens omfang .. . . .	149
8.3.3 Afvikling .. . . .	150

## SAMLIVS OPHØR OG MEDLEMMETS DØD

### Kapitel 9. Samlivs ophør

9.1 Forholdet mellem ægtefællerne .. . . .	151
9.1.1 Ægtefællens ret til at fortsætte medlemskabet .. . . .	151
9.1.2 Ægtefællens succession .. . . .	155
9.1.3 Vederlaget .. . . .	158

9.2 Forholdet til foreningen .. . . .	159
9.2.1 Overførlighedsbegrænsninger .. . . .	159
9.2.2 Successionens omfang .. . . .	160
9.3 Forholdet til tredjemand .. . . .	161
9.4 Papirløse ægteskaber og andre fællesskaber .. . . .	162
9.4.1 Det indbyrdes forhold .. . . .	163
9.4.2 Forholdet til foreningen .. . . .	165

### Kapitel 10. Medlemmets død – dødsboets indtræden

10.1 Boets indtræden .. . . .	166
10.2 Successionens omfang .. . . .	167
10.3 Afvikling .. . . .	169
10.3.1 Afviklingsmåden .. . . .	169
10.3.2 Frist for afvikling .. . . .	170

### Kapitel 11. Medlemmets død – overførsel til ægtefælle, arving mv.

11.1 Hvem har ret til lejligheden? .. . . .	172
11.1.1 Arve- og skifteretlige regler .. . . .	172
11.1.2 Lejelov § 61 .. . . .	174
11.1.3 Vedtægtsbestemte fortrinsrettigheder .. . . .	176
11.2 Forholdet til foreningen .. . . .	177
11.2.1 Overførlighedsbegrænsninger .. . . .	177
11.2.2 Kravet om vægtig grund i lejelov § 61 .. . . .	179
11.2.3 Virkningen af overførlighedsbegrænsninger .. . . .	180
11.3 Udlodning til arving .. . . .	180
11.3.1 Forholdet til dødsboet .. . . .	180
11.3.2 Forholdet til foreningen .. . . .	181
11.3.3 Forholdet til tredjemand .. . . .	181
11.4 Overførsel i medfør af lejelov § 61 .. . . .	182
11.4.1 Forholdet til dødsboet .. . . .	182
11.4.2 Forholdet til foreningen .. . . .	183
11.4.3 Forholdet til tredjemand .. . . .	183

### Bilag

Forening A .. . . .	185
Forening B .. . . .	195
Forening C .. . . .	205
Forening D .. . . .	214
Forening E .. . . .	226

Litteraturforkortelser .. . . .	236
Forkortelser af love mv. .. . . .	240
Domsregister .. . . .	242
Stikordsregister .. . . .	244