

KRISTIAN GRAVEN NIELSEN

Erstatningsansvar ved prisfastsættelse af andelsboliger

– set fra bestyrelsens perspektiv

2019

III KARNOV
GROUP

Ernstian Graven Nielsen
Erstatningsansvar ved præfektattelse af andelsboliger – set fra bestyrelsens perspektiv
Udgave 1. oplag
© Farnov Group Denmark A/S, København 2019

PBN 9 3 00 619 106 5

Omslag: Asel Sørlund, Uungbyhed
Sats og tryk: AE APRINT A/S, Aarhus

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

Forord

Denne bog er en revideret udgave af min ph.d.-afhandling med samme titel, som blev udarbejdet under min ansættelse som ph.d.-stipendiat ved Juridisk Institut, Aarhus BSS, Aarhus Universitet. Afhandlingen blev indleveret til bedømmelse d. 27. marts 2018 og efterfølgende forsvaret d. 15. juni 2018.

Udover at være ajourført med den seneste retspraksis er de nye regler om bl.a. bestyrelsens opgaver og valuarvurderinger (lov nr. 555 af 29. maj 2018), som trådte i kraft d. 1. juli 2018, indarbejdet løbende i de relevante kapitler.

Mine vejledere under ph.d.-forløbet var professor, lic.jur. Hans Henrik Edlund og professor, ph.d. Mette Neville – som hoved- henholdsvis bivejleder. Jeg skylder begge stor tak for – på hver deres måde – at have bidraget til mit arbejde med afhandlingen med skarpe og konstruktive input.

Bedømmelsesudvalget bestod af professor, ph.d. Kasper Steensgaard, Aarhus Universitet, forhenværende højesteretsdommer Niels Grubbe og professor, dr. juris Bjarte Askeland, Universitet i Bergen. Deres berettigede kritik – såvel i bedømmelsen som under forsvaret – har været værdifuld i revideringsarbejdet. En særlig tak skal lyde til Niels og Kasper, som efter forsvaret har taget sig tid til at drøfte mulige forbedringer af afhandlingen.

Mit “miljøsift” under ph.d.-forløbet bestod i en række møder med advokat Torben Winnerskjold, hvor vi diskuterede mine foreløbige analyser og konklusioner, overordnede problemstillinger samt konkrete domme. Torben delte velvilligt ud af sin store viden om andelsboligområdet og har således bidraget væsentligt til min forståelse af samspillet mellem de komplicerede andelsboligretlige regler og den praktiske virkelighed, som hersker i de enkelte foreninger. Jeg skylder Torben stor tak herfor.

Herudover har jeg været begunstiget af, at praktikere fra den “virkelige” verden venligst har sendt utrykt domspraksis mv. samt drøftet konkrete problemstillinger med mig. Særligt tak til advokat Rasmus Juvik, som i en travl hverdag altid har haft tid til at drøfte stort som småt.

Endelig skal lyde en tak til mine kollegaer på Juridisk Institut for faglig sparring og særligt kontorfuldmægtig Helle Møldrup Christensen for kyn- dig korrekturlæsning af afhandlingen.

Arbejdet med denne reviderede udgave er afsluttet d. 6. februar 2019, hvorfor materiale fremkommet efter denne dato ikke er indarbejdet konsekvent.

Aarhus, d. 6. februar 2019
Kristian Graven Nielsen
kgn@law.au.dk

Indholdsfortegnelse

Forord	5
Del I	
Indledning	19
Kapitel 1	
Introduktion	21
1. Indledning	21
2. Den private andelsboligforening	22
2.1. Typer af private andelsboligforeninger	24
3. Andelsboligforeningsloven og maksimalprisreglerne	24
3.1. Bestyrelsens rolle ved andelsoverdragelser	26
3.2. Baggrunden for maksimalprisreglerne	27
4. Formål og bidrag	28
5. Afgrænsning	31
6. Afhandlingens opbygning	33
6.1. Plan for afhandlingen	34
7. Teori og Metode	36
7.1. Retsdogmatisk metode	36
8. Retskilder	38
8.1. Danske retskilder	38
8.1.1. Lovgivning	40
8.1.2. Retspraksis	41
8.1.2.1. Retspraksis og almindelige principper fra beslægtede retsområder	43
8.1.3. Retssædvaner	45
8.1.4. Forholdets natur	45
8.1.5. Øvrige vejledende fortolkningsbidrag	46
8.2. Fremmed ret	46
8.3. International ret	48
9. Den historiske og juridiske baggrund for maksimalprisreglerne ...	48
9.1. Den historiske baggrund for den private andelsboligforening	48
9.2. Baggrunden for lovregulering af priserne på andelsboliger ...	52

9.3. Retspraksis forud for BRL § 69's ikrafttræden	54
9.4. Boligreguleringslovens § 69.	57
9.5. ABL § 5	61
9.5.1. 1979-loven	61
9.5.2. 1980-loven	65
9.6. Konklusion	67
Kapitel 2	
Maksimalprisreglerne – kvalifikation, fortolkning, anvendelsesområde og væsentlighedskrav	73
1. Retlig kvalifikation af prisfastsættelsesreglerne	73
1.1. ABL § 5 og § 16, stk. 3 – “maksimalprisregler”	73
1.2. Præceptivitet	79
1.2.1. Særligt om ABL § 5, stk. 7-9	83
1.3. Maksimalprisreglernes placering i retssystemet	86
1.4. Er ABL § 5 en regel, der skal beskytte køber?	88
2. Yderligere fortolkningshensyn	90
2.1. ABL § 5 som undtagelse til aftalefriheden	90
2.2. Straffebestemmelsen i ABL § 15, stk. 3.	92
2.3. Konklusion på fortolkningsstandarden	98
3. Anvendelsesområdet for ABL § 5.	98
3.1. Hvilke andelsboligforeninger er omfattet af ABL's regler?	98
3.2. Andele med ret til bolig	99
3.3. “Overdragelse”	100
3.3.1. De øvrige overdragelsesregler i ABL	101
3.3.2. Den almindelige obligationsret	102
3.3.3. Deloverdragelse	104
3.3.4. Overdragelse af kapitalandelene i et selskab, der ejer en andelsbolig.	105
3.3.5. Andelsboligforeningen optræder som køber eller sælger	107
3.3.6. Overdragelse til sikkerhed og overdragelse af brugsret.	107
3.3.7. Byttehandler	108
3.3.8. Gave	108
3.3.9. Kreditorforfølgning	108
3.3.10. Overgang i forbindelse med dødsfald og samlivsophævelse.	112
3.3.10.1. Salg til tredjemand.	113

3.3.10.2. Overgang i forbindelse med samlivsophævelse.	114
3.3.10.3. Overgang ved arv mv.	118
3.3.11. Indskud i forbindelse med stiftelsen	119
3.3.12. Foreningens “salg” af hidtil udlejede lejligheder	120
3.3.12.1. Indledning	120
3.3.12.2. ABL § 5, stk. 1: “Ved overdragelse af en andel ...”	121
3.3.12.3. Kan foreningen opkræve maksimalprisen, når prisen herved overstiger det oprindeligt fastsatte indskud?	124
3.3.12.4. Kan foreningen opkræve det oprindeligt fastsatte indskud, hvis maksimalprisen er lavere?	125
3.3.12.5. Kan foreningen opkræve et beløb, der overstiger både indskuddet og maksimalprisen?	128
3.3.12.6. Foreningens overdragelse af individuelle forbedringer udført af tidligere lejere	136
3.3.13. Konsekvenserne af, at der ikke er tale om en overdragelse i henhold til ABL § 5, stk. 1.	137
3.4. Skæringstidspunkt for anvendelsen af ABL § 5	140
4. Væsentlighedskrav.	143
4.1. Væsentlighedskravets betydning for købers tilbagebetalingskrav	148

Kapitel 3

Bestyrelsens priskontrol mv.	151
1. Indledning	151
2. Bestyrelsens godkendelse af overdragelsesaftalen.	152
3. Foreningens oplysningspligt.	156
3.1. Foreningens oplysningspligt ved overdragelse af andele	156
3.1.1. Har specifikationen af prisen betydning for, om overdragelsen er i strid med ABL § 5?	158
3.2. Bestyrelsens oplysninger i årsregnskabet og på generalforsamlingen.	161
4. Foreningens modtagelse og udbetaling af købesummen.	162

Kapitel 4**Introduktion til erstatningsretlige problemstillinger og**

grundbegreber	167
1. Indledning	167
1.1. Formålet med kapitlet	167
1.2. Kort om de erstatningsretlige problemstillinger	168
2. Erstatningsretlige grundbegreber	171
2.1. Almindelige betingelser for erstatning	171
2.1.1. Culpa	171
2.1.2. Tab	173
2.1.3. Årsagsforbindelse og adækvans	174
2.2. Egen skyld og tabsbegrænsningspligt	174
2.3. Solidarisk hæftelse	176
3. Erstatningssubjekterne	177
3.1. Erstatning i eller uden for kontrakt?	177
3.2. Foreningens ansvar	180
3.3. Bestyrelsesmedlemmernes personlige ansvar	182

Del II**Opgørelsen af foreningens formue**

187

Kapitel 5**Indledende bemærkninger**

189

1. Indledning	189
2. Forholdet mellem andelsboligforeningens årsregnskab og beregningen af andelsværdien	190
3. Skæringstidspunktet	193

Kapitel 6**Værdiansættelsen af ejendommen**

197

1. Indledning	197
2. Valget af værdiansættelsesmetode efter ABL § 5, stk. 2	197
2.1. Det legale udgangspunkt	197
2.2. Foreningens praksis	199
2.2.1. Foreningens praksis i forhold til vedtægterne	202
3. Anskaffelsesprisen (ABL § 5, stk. 2, litra a)	204
4. Handelsværdien (ABL § 5, stk. 2, litra b)	205
4.1. Indledning	205
4.2. Handelsværdien som udlejningsejendom	206

4.2.1. Indledning	206
4.2.2. Vurderingstemaet	207
4.2.3. Én ledig lejlighed	209
4.2.4. Sædvanlige lejevilkår	212
4.2.5. Forbedringer	214
4.3. Formelle krav til valuarvurderingen	216
4.3.1. Krav til valuaren	216
4.3.2. 18-månedersreglen	217
4.3.3. Konsekvensen af at en valuarvurdering ikke opfylder de formelle krav	220
4.4. Domstolenes tilsidesættelse af valuarvurderingen	221
4.5. Har foreningen pligt til at anvende seneste valuarvurdering ved opgørelsen af andelsværdien?	225
5. Den offentlige ejendomsværdi (ABL § 5, stk. 2, litra c)	227
5.1. Indledning	227
5.2. "Den senest ansatte ejendomsværdi"	229
5.2.1. Perioden fra ansættelsen til vurderingen er fremkommet	229
5.2.2. Perioden fra vurderingen er fremkommet til vedtagelsen af ny andelskrone	234
5.2.3. Klage over ejendomsvurdering	236
5.3. Hjemfaldspligt	238
5.4. Individuelle forbedringer	240
6. Forbedringer på ejendommen	242
7. Værdiansættelsesprincippet's betydning for opgørelsen af tilbagebetalingskravet ved overpris	245
7.1. Indledning	245
7.2. Andelshaverne kan frit vælge værdiansættelsesprincip	246
7.3. Andelskronen fastsættes af generalforsamlingen	247
7.3.1. Særligt om ABL § 5, stk. 7-9	251

Kapitel 7**Opgørelsen af værdien af foreningens gæld**

253

1. Indledning	253
2. Prioritetsgældens kursværdi	254
3. Renteswapaftaler	255
4. Negativ nettoformue	262

Kapitel 8	
ABL § 5, stk. 5-10	265
1. ABL § 5, stk. 5	265
2. ABL § 5, stk. 6 og 7	266
2.1. Indledning	266
2.2. Byfornyelsesloven (1982)	267
2.3. Særligt om ABL § 5, stk. 7	268
2.3.1. Kan ABL § 5, stk. 7, anvendes, selvom reduktionen af foreningens formue skyldes andre forhold end bygningsfornyelsen?	269
2.3.2. Samme pris, som der "lovligt" kunne beregnes.	271
2.3.3. Fikseringstidspunktet	272
2.3.4. Ophørstidspunkt?	273
3. ABL § 5, stk. 8	275
4. ABL § 5, stk. 9	277
5. ABL § 5, stk. 10	277
6. Sammenfatning af særreglerne i ABL § 5, stk. 5-10	278
Kapitel 9	
"Mellekkommende" ændringer i foreningens formue	279
1. Indledning	279
2. Fremkomsten af oplysninger til foreningen	281
2.1. Indledning	281
2.2. Oplysninger fremkommet efter aftaleindgåelsen	282
2.3. Hvornår er en oplysning "fremkommet" til foreningen?	284
2.4. Har bestyrelsen en undersøgelsespligt?	286
3. Betingelsen om væsentlighed	288
4. Driftsmæssige forhold	291
4.1. Udarbejdelse af nyt regnskab eller korrektion af enkelte poster?	293
5. Større byggeprojekter mv.	296
6. Fald i ejendomsværdien som følge af den generelle udvikling på ejendomsmarkedet	303
7. Udsving i kursværdien af foreningens gæld mv.	305
8. Konklusion	307
Kapitel 10	
Prisreguleringsklausuler	309
1. Indledning	309
2. ABL § 5	310

3. Bekendtgørelsen om oplysningspligt	313
4. Hjemmel	314
5. Aftalemæssige problemstillinger	315
5.1. Vedtagelse	316
5.2. Ændring af værdiansættelsesprincip	317
6. Aftalelovens § 36	318
7. Bestyrelsens kompetence til at indsætte prisreguleringsklausuler ..	321

Del III

Erstatningsretlige problemstillinger vedrørende bestyrelsens beregning af og kontrol med andelsværdien	323
---	-----

Kapitel 11

Introduktion	325
---------------------------	-----

Kapitel 12

Bestyrelsens tilsidesættelse af klare regler	329
1. Indledning	329
2. Reglernes erstatningsretlige relevans	330
3. Kravene til bestyrelsen	331
4. Culpavurderingen ved tilsidesættelsen af klare regler	333
5. Bestyrelsens kontrol med den vedtagne andelskrone	335
6. Konklusion	339

Kapitel 13

Undskyldelige retsvildfarelser	341
1. Indledning	341
2. Retspraksis om bestyrelsens retsvildfarelse	344
3. Sammenfatning af retspraksis og konklusion på foreningens ansvar som følge af bestyrelsens retsvildfarelse	352

Kapitel 14

Tilsidesættelse af oplysningspligt	359
1. Indledning	359
2. Tab	360
3. Bekendtgørelsen om oplysningspligt	362
4. Bestyrelsens "almindelige" oplysningspligt	363
5. Konklusion	369

Kapitel 15	
Betydningen af eksterne aktørers bidrag ved prisfastsættelsen	371
1. Indledning	371
2. Foreningens hæftelse for fejl begået af administrator m.fl.	372
2.1. Indledning.	372
2.2. DL 3-19-2	372
2.3. Ansvar for delegation af kontrolpligt	374
2.3.1. Administrator er ansvarlig efter "almindelig" culpanorm	375
2.3.2. Administrator er alene ansvarlig efter en professionsnorm	377
2.3.3. Øvrige aktører	378
2.4. Konklusion	379
3. Har det diskulperende virkning, at bestyrelsen baserer sin beslutning på rådgivning fra professionelle?	380
3.1. Indledning.	380
3.2. Rådgivning fra administrator og/eller revisor	381
3.3. SKATs og valuarens værdiansættelse af ejendommen.	387
4. Kan bestyrelsens manglende indhentelse af ekstern rådgivning være ansvarspådragende?	390
5. Den indbyrdes fordeling af ansvaret	392
Kapitel 16	
Konklusion	395
Del IV	
Individuelle forbedringer, vedligeholdelse og andre retshandler mv.	397
Kapitel 17	
Introduktion	399
Kapitel 18	
Individuelle forbedringer	403
1. Afgrænsning mellem forbedringer på ejendommen og forbedringer i lejligheden	403
2. Forbedringsbegrebet	405
2.1. Mangelfulde og delvist færdiggjorte forbedringer.	407
3. Værdiansættelsen af forbedringerne (ABL § 5, stk. 12)	409

3.1. Anskaffelsesprisen	410
3.1.1. Værdien af eget arbejde.	411
3.1.2. Har det betydning, hvem der har afholdt udgiften?	413
3.2. Fradrag for slid og ælde	416
3.3. Mangler ved de individuelle forbedringer	418
Kapitel 19	
Lejlighedens vedligeholdelsesstand	423
Kapitel 20	
Særligt tilpasset/installeret inventar og "andre retshandler"	427
Kapitel 21	
Gælder der en margin for værdiskønnet?	433
Del V	
Erstatningsretlige problemstillinger vedrørende bestyrelsens værdiansættelse af individuelle forbedringer mv.	437
Kapitel 22	
Introduktion	439
Kapitel 23	
Vurderingsgrundlaget	441
Kapitel 24	
Fejlskøn	447
1. Indledning	447
2. En margin for skønnet?	448
3. Hvornår er et fejlskøn ansvarspådragende?	451
Kapitel 25	
Bestyrelsens fejl i forbindelse med udførelsen af forbedringerne	457
Kapitel 26	
Betydningen af eksterne aktørers bidrag ved prisfastsættelsen	463
1. Indledning	463
2. Ansvar for delegation af kontrolpligt.	464

3. Har det diskulperende virkning, at bestyrelsen baserer sin beslutning på rådgivning fra professionelle?	468
4. Kan bestyrelsens manglende indhentelse af ekstern rådgivning være ansvarspådragende?	470
4.1. Indledning	470
4.2. Er det culpøst at vurdere atypiske aktiver uden at indhente ekstern bistand?	471
4.3. Kan bestyrelsen kræve, at køber/sælger betaler for den eksterne vurdering?	474
5. Den indbyrdes fordeling af ansvaret	476
Kapitel 27	
Konklusion	479
Del VI	
Fælles erstatningsretlige problemstillinger	481
Kapitel 28	
Introduktion	483
Kapitel 29	
Sammenholdelse af del III og V	485
Kapitel 30	
Forholdet mellem foreningens erstatningsansvar og sælgers tilbagebetalingspligt	491
1. Indledning	491
2. Er foreningens ansvar over for køber subsidiært?	491
3. Købers tabsbegrænsningspligt	494
4. Det indbyrdes forhold mellem sælger og forening	496
4.1. Foreningens regreskrav, hvor købers krav mod sælger er forældet	496
4.2. Fordelingen af kravet mellem sælger og forening	500
Kapitel 31	
Bestyrelsesmedlemmernes personlige ansvar	505
1. Indledning	505
2. Bestyrelsesmedlemmernes personlige erstatningsansvar for godkendelsen af prisen, jf. ABL § 6, stk. 6 og 7	506

3. Hvorfor bedømmes foreningen og bestyrelsen forskelligt?	512
3.1. Indledning	512
3.2. Erstatningsrettens grundfunktioner: Genopretning og prævention	513
3.3. Foreningen som "kontraktansvarlig" over for sælger og køber	515
3.3.1. Konsekvenserne af kontraktsansvar	516
3.3.2. Berettigelsen af kontraktsansvar	517
3.4. Organteorien	520
3.5. DL 3-19-2 og EAL § 23, stk. 2	522
3.6. Konklusion og vurdering	527
4. Indbyrdes fordeling af ansvaret mellem forening og bestyrelse	530
Del VII	
Sammenfatning	535
Kapitel 32	
Sammenfatning	537
Resumé	547
Summary	549
Forkortelser	551
Litteraturliste	555
Betænkninger, rapporter mv.	573
Udtalelser, cirkulærer, vejledninger mv.	577
Domsregister	581
Stikordsregister	587

Prisen på andelsboliger er reguleret af nogle komplicerede maksimalprisregler. Reglerne skal håndteres af køber og sælger samt foreningernes bestyrelser, som skal kontrollere prisen, når en andelsbolig overdrages. Bestyrelsens forkerte anvendelse af reglerne aktualiserer nogle særlige erstatningsretlige problemstillinger, som ikke opstår i andre typer foreninger. Hvis eksempelvis en andelsbolig sælges til overpris, kan foreningen og de enkelte bestyrelsesmedlemmer pådrage sig et erstatningsansvar over for køber. Bestyrelserne, som består af almindelige andelshavere, dvs. lægfolk, skal således navigere inden for rammerne af et regelsæt, som ikke bare er kompliceret, men hvis nærmere indhold i et vist omfang også er uafklaret i retspraksis og omdiskuteret i den juridiske teori.

Disse problemstillinger behandles i denne bog, der således indeholder en omfattende analyse af dels maksimalprisreglerne i andelsboligforeningsloven, dels de erstatningsretlige konsekvenser af bestyrelsens fejl i forbindelse med overdragelser.

Bogen er relevant for alle, som beskæftiger sig med overdragelse og/eller prisfastsættelse af andelsboliger, herunder bestyrelser i andelsboligforeninger, juridiske rådgivere, valuarer, revisorer, ingeniører, arkitekter mv. Særligt er bogen dog relevant for administratorer, som bistår bestyrelsen ved overdragelse og prisfastsættelse af andelsboliger, samt advokater, der rådgiver og fører retssager om bestyrelsens og foreningens erstatningsansvar.

Forfatteren er Kristian Graven Nielsen, som tidligere har arbejdet som advokat og nu er adjunkt, ph.d., ved Juridisk Institut på Aarhus Universitet. Bogen er en tilrettet udgave af hans ph.d.-afhandling, som bl.a. er ajourført med den seneste retspraksis og de seneste lovændringer, herunder lov nr. 555 af 29. maj 2018 ("Mere robuste andelsboligforeninger").

ISBN 978-87-619-4086-5

