

Offentliggjort d. 19. september 2015

Kan man arve retten til at købe et andelsbevis? ©

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.v.dk

Spørgsmål

Da der tidligere under ”Spørg om penge” har været bragt spørgsmål og svar om arv, tillader jeg mig som formand for en andelsboligforening at forelægge følgende spørgsmål: Kan man arve retten til at købe et andelsbevis?

Baggrunden for spørgsmålet er, at vi i vore vedtægter har et afsnit om overdragelse ved dødsfald og i § 1, stk. 3 b en bestemmelse om arv, der lyder således:

”Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.”

I overensstemmelse hermed modtog foreningen i 2008 et vidnetestamente fra en af vore andelshaveres advokat. Testamentet omfatter kun andelsbeviset og er udformet på den måde, at såfremt andelshaverens børn ikke måtte ønske at overtage medlemskab af foreningen, er det vedkommendes ønske, at der sker overdragelse af andelsbeviset til et familiemedlem af afdøde.

I eftersommeren 2014 døde vores andelshaver, og foreningen modtog i september en skifteretsattest og fuldmagt fra børnene, iflg. hvilken boet var udlagt til privat skifte, men vi havde allerede i slutningen af juni fået oplyst, at børnene ikke ønskede at overtage andelen.

I september gik overdragelsesproceduren i gang, men fra foreningens side dog ud fra den opfattelse, at der var tale om arv, og at der derfor ikke skulle ”udveksles” beløb mellem

Offentliggjort d. 19. september 2015

køber og sælger, dvs. boet, men foretages en opgørelse til Skifteretten over andelens værdi, dvs. andelsværdien iflg. seneste regnskab, +/- evt. forbedringer/mangler med henblik på beregning af arveafgift.

Det viste sig imidlertid, at ”2. arvingerne” skulle købe andelen af boet til andelens fulde værdi. Der blev foretaget syn af vores administrators syns- og skønsmand, beregnet pris på forbedringer og mangler, udfærdiget overdragelsesaftale og foretaget flyttesyn på overdragelsesdagen – ganske som ved ”normal” overdragelse/køb. Ved en sådan ville andelshavere på en intern ”venteliste” dog have 1. prioritet til en ledig bolig. Vi var imidlertid så tæt på overdragelsestidspunktet, at vi ikke syntes, at vi ville ud i et højere juridisk skoleridt om sagen, også fordi det ikke drejede sig om de 2 ”arvinger” personligt, som vi absolut intet har at sige på.

I lighed med mange andre andelsboligforeninger lider vi under en høj gennemsnitsalder blandt vore andelshavere, og kan derfor i en ikke fjern fremtid komme ud for, at nuværende andelshavere via testamentariske bestemmelser ønsker at tilgodese personer inden eller udenfor familien på samme måde, fordi vi er en meget attraktiv andelsboligforening.

Med venlig hilsen

Formanden

Svar

Andelsboligforeninger er omfattet af andelsboligloven, hvor der er fastsat bestemmelser om bl.a. stiftelse af andelsboligforeninger samt overdragelse af andele i boligforeningen.

Andelsboligloven indeholder imidlertid kun få bestemmelser vedrørende forholdet mellem andelsboligforeningen og dens medlemmer. Bestemmelser om disse forhold er typisk fastsat i foreningens vedtægter. Vedtægterne kan bl.a. indeholde bestemmelser om en andelshavers adgang til at overdrage sin andel til en ny andelshaver.

En andelsboligforening kan her vælge at følge Normalvedtægten for andelsboligforeninger. Normalvedtægten er et lovfæstet, vejledende udkast til vedtægter for andelsbolig-

Offentliggjort d. 19. september 2015

foreninger, som er udarbejdet af ministeren for by, bolig og landdistrikter. Men foreningen kan også indenfor andelsboliglovens rammer vælge at fastsætte særlige bestemmelser om givne forhold i det omfang, foreningen skønner det ønskeligt.

For så vidt angår det spørgsmål, som De rejser, og som så vidt ses ikke er behandlet i retspraksis, er retsstillingen efter min bedste opfattelse følgende:

Af vedtægterne for den forening, som De repræsenterer, og som De har fremsendt, er i §§ 14 – 15 optaget bestemmelser om overdragelse af andele ved en andelshavers fraflytning, og i § 16 optaget bestemmelser om en andelshavers overdragelse af andelen til et andet medlem af husstanden uden fraflytning. Endelig er i § 17 optaget en særlig bestemmelse om overgang af andelsboligen ved en andelshavers dødsfald.

Som jeg læser vedtægterne, dækker de nævnte bestemmelser, dvs. §§ 14 – 15, § 16 og § 17 forskellige overdragelsessituationer, og er som sådanne sideordnede. Ved en andelshavers dødsfald reguleres spørgsmålet om overdragelse således i første række af bestemmelserne i § 17.

Af § 17, stk. 3 fremgår følgende:

”Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2 {til at overtage andelen hhv. udpege en ny andelshaver}, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:

- a) Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren*
- b) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.*
- c) Personer, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.”*

Af § 17, stk. 4 fremgår endvidere, at bestyrelsen i disse tilfælde, dvs. a) – c), skal godkende den nye andelshaver.

Offentliggjort d. 19. september 2015

Som jeg forstår § 17, herunder § 17, stk. 3, indebærer disse regler, at en person, der efter den på forhånd fastlagte prioritetsrækkefølge udpeges som ny andelshaver, har krav på at overtage den pågældende andel. At der efter § 17, stk. 4 stilles krav om bestyrelsens gokendelse af personer nævnt i § 17, stk. 3 ændrer efter min opfattelse ikke på prioritetsrækkefølgen i dødsfaldssituationen.

Eller med andre ord: Hvis en person efter § 17, stk. 3 har krav på at overtage af afdød andelshavers andel, og hvis bestyrelsen i øvrigt kan godkende den pågældende person som ny andelshaver efter de principper, som foreningen normalt anvender for godkendelse af nye andelshavere, har denne person som udgangspunkt et retskrav på at overtage andelen, jf. også nedenfor.

Man kan til sidst rejse spørgsmålet, hvorvidt det har betydning for prioritetsrækkefølgen, om den person, der udpeges som ny andelshaver efter § 17, er arving efter afdøde i arvelovens forstand, dvs. skal modtage afdødes formue eller en del heraf, eller om vedkommende "blot" skal overtage andelen på samme vilkår som en udefrakommende ny andelshaver, og altså skal købe andelen.

Der må i denne forbindelse således sondres mellem på den ene side **retten til at erhverve (købe)** den pågældende andelshavers bolig (andelsbeviset med den hertil knyttede brugsret til en beboelseslejlighed) og på den anden side **retten til at modtage hele eller dele af den værdi**, som andelsboligen måtte repræsentere for den afdøde andelshaver. Det er således langt fra givet, at der er sammenfald mellem **den person**, som efter vedtægterne er udpeget som berettiget til at overtage andelsboligen, evt. ved afdødes anmeldelse af en person overfor bestyrelsen, og **den person**, der skal modtage arv efter andelshaveren, herunder værdien af andelsboligen.

Der er i § 17 ikke taget udtrykkeligt stilling til dette spørgsmål. Reglerne for udpegning af en ny andelshaver, hvorefter en længstlevende ægtefælle kan udpege en ny andelshaver, samt proceduren for anmeldelse af en berettiget, hvilket kan ske både ved testament og ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen, peger imidlertid klart i retning af, at det er uden betydning for prioritetsrækkefølgen, om en kommende andelshaver er arving efter den afdøde andelshaver eller ej. I samme retning peger den omstændighed, at opregnin-

Offentliggjort d. 19. september 2015

gen af den personkreds, der efter § 17 kan anses som berettiget til at overtage andelen, omfatter en personkreds, som givetvis ikke altid tillige vil være arvinger efter afdøde i arvelovens forstand. Til illustration kan nævnes det eksempel, at den afdøde andelshaver har udpeget en nevø til at overtage andelen, men andelshaverens formue, inklusiv værdien af andelsboligen, skal tilfalde andelshaverens egne børn.

Efter min opfattelse kan det på denne baggrund som udgangspunkt ikke antages, at prioritetsrækkefølgen i § 17 påvirkes af, om den udpegede ny andelshaver er arving efter den afdøde andelshaver eller om den ny andelshaver blot får adgang til at købe andelen.

For den forening, som De repræsenterer, betyder det efter min opfattelse alt i alt, at ”2. arvingerne”, jf. Deres brev, som udpeget af den afdøde andelshaver til at overtage andelsboligen, havde et retskrav på at overtage andelen – og dermed, at 2. arvingen ikke havde pligt til at vige pladsen til fordel for en person på foreningens ”interne venteliste”.

Sagen viser i øvrigt, at samspillet mellem de arveretlige regler og reglerne om overdragelse af andelsbeviser kan være ganske vanskeligt. Andelshavere, der ønsker at gøre brug af en vedtægtsbestemt ret til at udpege en ny andelshaver ved dødsfald, bør udvise stor påpasselighed ved oprettelsen af dokumenter herom.

Ønsker man f.eks. at begunstige en samlever gennem adgang til at overtage en andelsbolig – og herunder værdien af andelsboligen – vil det efter min opfattelse ikke være tilstrækkeligt blot at give meddelelse til foreningen herom.

Fordelingen af arv efter en andelshaver, herunder **værdien** af en andelsbolig, beror på arvelovens regler samt et eventuelt testamente. Arvelovens regler om fordeling af arven kan kun fraviges ved oprettelse af et gyldigt testamente. Det er således ikke tilstrækkeligt til at fravige arvelovens bestemmelser om fordeling af arven, at en andelshaver giver andelsboligforeningens bestyrelse meddelelse om, at en konkret person, f.eks. en samlever, skal ”arve” andelsboligen, herunder værdien af andelsboligen. En sådan meddelelse *kan* være en behørig meddelelse efter andelsboligforeningens vedtægter om, at samleveren skal have ret til at overtage andelen, men meddelelsen kan ikke anses som et gyldigt

Offentliggjort d. 19. september 2015

testamente, hvor samleveren er indsat til at arve hele eller dele af værdien af andelsboligen.

Eller med andre ord: Ønsker en andelshaver, at en bestemt person skal have ret til at overtage, dvs. købe, andelsboligen, skal dette ske efter de regler, der måtte være fastsat i foreningens vedtægter.

Ønsker andelshaveren derudover, at personen skal modtage hele eller dele af værdien af andelsboligen, bør andelshaveren sikre sig, at personen enten modtager denne værdi som arving efter loven, eller alternativt, at personen indsættes som begunstiget i et testamente oprettet af andelshaveren.

— o —