

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 27. februar 2024

Prissætning ved salg af andelsboligbeviser – bestyrelsens ansvar[©]

*Advokat (L) Bodil Christiansen,
Advokatfirmaet Tommy V. Christiansens Efterflg.*

Cand. jur. et merc.(R) Tommy V. Christiansen

www.V.dk

Ved en dom af 8. februar 2024 anså Højesteret bestyrelsen i en andelsboligforening for ansvarlig for et tab, som en andelshaver havde lidt ved at sælge sit andelsbevis (andelsboligen) for billigt.

Bestyrelsen havde ifølge Højesterets dom forsømt sin forpligtelse til at orientere den sælgende andelshaver om, at en valuarvurdering var på vej, som ville kunne give grundlag for en højere salgssum for andelsbeviset, og at der kunne vedtages en prisreguleringsklausul i overdragelsesaftalen for at tage højde herfor.

Et af grundprincipperne i andelsboligloven (loven om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber) er reglerne om den højest lovlige pris for et andelsbevis ved en andelshavers videresalg.

Har den sælgende andelshaver betinget sig en højere pris ved et videresalg, end hvad loven fører frem til, kan køberen kræve det overskydende beløb tilbagebetalt. Dette gælder, uanset om overprisen indgår på formel vis i den aftalte købesum, eller om sælger i stedet har medsolgt sin gamle sofa til en grov overpris.

Prismaksimering

Af loven fremgår om fastsættelse af den højeste, lovlige pris for et andelsbevis, at:

”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

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 27. februar 2024

formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.”

”Værdien af andelen i foreningens formue”

Både for den sælgende andelshaver og en køber har opgørelsen af den højest lovlige pris for et andelsbevis selvsagt væsentlig betydning, og herunder i første række opgørelsen af den sælgende andelshavers ”andel i foreningens formue”.

Opgørelsen af ”andelen i foreningens formue” er nærmere reguleret i andelsboligloven. Af loven fremgår herom blandt andet, at:

”Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af de nedenfor nævnte værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue,

- a) Anskaffelsesprisen.*
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.*
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.”*

Proceduren ved salg

Andelsboligloven indeholder endvidere en række bestemmelser om proceduren ved salg af et andelsbevis (andelsbolig), og herunder regler om den sælgende andelshavers pligt til at udlevere dokumenter og nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og andelsboligen til en køber.

Videre fremgår af loven, at aftalen om overdragelse af andelsbeviset skal godkendes af bestyrelsen, og at bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, hvis prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 27. februar 2024

Bestyrelsens opgaver

For sagen afgjort ved Højesterets dom af 8. februar 2024, omtalt nedenfor, havde det endvidere betydning, at bestyrelsen i en andelsboligforening efter andelsboligloven bl.a. skal påse, at andelshaverne modtager orientering om foreningens forhold, når der er behov for det.

Efter forarbejderne til denne bestemmelse, der blev vedtaget i 2018, jf. nedenfor om realiterede artikler, bør orienteringen gives om forhold, der kan have betydning for den enkelte andelshaver eller for alle andelshaverne, og som kan medføre væsentlige ændringer i foreningens økonomi eller lignende.

For høj pris

Som loven er udformet, tyder meget på, at Folketingets bekymring navnlig har drejet sig om videresalg af andelsbeviser (andelsboliger) til overpris. Domstolene har da også i tidens løb behandlet adskillige sager om sælgeres forsøg på at omgå reglerne om prismaksimering ved forskellige kreative initiativer i salgsprocessen.

For lav pris

Højesterets dom af 8. februar 2024⁽¹⁾ drejede sig om den modsatte situation, nemlig salg af et andelsbevis, hvor ”værdien af andelen i foreningens formue” - og dermed salgssummen for andelsbeviset - var blevet fastsat til et for lavt beløb.

Problemet om prissætningen opstod som følge af, at foreningen på tidspunktet for en andelshavers salg af sin andel havde modtaget en valuarvurdering af foreningens ejendom, som førte frem til en pris for andelsbeviset, der var 146.001 kr. højere end prisen opgjort på grundlag af den hidtidige prissætning af ejendommen.

Foreningen havde hidtil anvendt den offentlige vurdering som udtryk for værdien af foreningens ejendom ved opgørelsen af foreningens formue.

¹⁾ Sag BS-25027/2023 -HJR

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 27. februar 2024

Foreningen havde imidlertid besluttet at indhente en valuarvurdering pr. 30. juni 2020, som forelå den 30. juni 2020, svarende til sidste dag af foreningens regnskabsår 1. juli 2019 – 30. juni 2020. På andelsboligforeningens generalforsamling den 28. oktober 2020 blev det for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 besluttet at overgå til valuarvurdering ved andelsværdiberegningen. Overgangen medførte en forhøjelse af andelskronen med ca. 17 pct.

I sagen behandlet af Højesteret var den sælgende andelshavers andelsbevis prissat med udgangspunkt i en opgørelse af foreningens formue baseret på den offentlige vurdering for ejendommen. Var andelsbeviset i stedet blevet prissat med udgangspunkt i valuarvurderingen, som senere på året blev godkendt på generalforsamlingen, ville andelsværdien af den solgte andelsbolig (andelsbevis) være steget med 146.001 kr.

Ansvar for bestyrelsen?

Spørgsmålet i sagen behandlet ved Højesteret var på denne baggrund, om bestyrelsen i andelsboligforeningen kunne drages til ansvar for det tab på 146.001 kr., som den sælgende andelshaver havde lidt ved at sælge sit andelsbevis (sin andelsbolig) for billigt.

Andelshaverens hovedsynspunkt var, at hun først i juli 2020 havde indgået en bindende aftale om overdragelse af andelsboligen, og at bestyrelsen handlede ansvarspådragende ved ikke forud for overdragelsen at orientere hende om en mulig forhøjelse af andelsværdien og om muligheden for at vedtage en prisreguleringsklausul for at tage højde herfor.

Andelsboligforeningen bestred erstatningsansvaret med henvisning til, at der den 19. maj 2020, kl. 11.53, var indgået en bindende aftale om overdragelse af andelsbeviset.

Videre anførte foreningen, at valuarens værdiindikation på 247-251 mio. kr. for hele andelsboligforeningens ejendom, som foreningen modtog den 19. maj 2020 kl. 9.47, ikke indebar en orienteringspligt for bestyrelsen, og selv hvis den gjorde, var orienteringspligten ikke indtrådt samme dag. Endelig henviste foreningen til, at bestyrelsen

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 27. februar 2024

opfyldte sin orienteringspligt med en meddelelse til andelshaverne den 26. juni 2020 om, at foreningen var ved at indhente en valuarvurdering.

Højesterets dom af 8. februar 2024

Som nævnt indledningsvist fik den sælgende andelshaver ved Højesterets dom af 8. februar 2024 medhold i, at bestyrelsen havde handlet ansvarspådragende overfor hende. Hun havde derfor krav på at få erstattet tabet på 146.001 kr. af foreningen.

Højesteret tog ved vurderingen af sagen indledningsvis stilling til flere principielle spørgsmål på området.

Højesteret tilkendegav således for det første, at

”... andelsboligforeningsloven må forstås således, at en aftale om overdragelse af en andelsbolig først er endelig og bindende for sælger og køber, når den er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse.”

Af væsentlig betydning for bestyrelsens virke er endvidere Højesterets følgende tilkendegivelse:

”Højesteret finder endvidere, at det forud for bestyrelsens godkendelse af en overdragelsesaftale påhviler bestyrelsen at sikre, at prisen for andelen ikke overstiger maksimalprisen efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1...”

Højesteret bemærkede imidlertid herefter videre, at:

”Det påhviler også bestyrelsen at varetage sælgers interesser ved at sørge for, at sælgeren får de fornødne oplysninger til at vurdere, om prisen er rimelig. Dette indebærer pligt for bestyrelsen til – inden godkendelse af en overdragelsesaftale – at orientere en sælger om en mulig forhøjelse af andelsværdien på den førstkommende generalforsamling og, hvis der er hjemmel i foreningen hertil, også at orientere om muligheden for at vedtage en prisreguleringsklausul for at tage højde for en sådan mulig forhøjelse.”

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 27. februar 2024

Med denne tilkendegivelse har Højesteret knæsat en pligt for bestyrelsen til at varetage en andelshavers økonomiske interesser ved varetagelse af bestyrelsens lovhjemlede forpligtelser.

Vedrørende **den konkrete sag** tilkendegav Højesteret herefter, at bestyrelsen havde handlet ansvarspådragende overfor andelshaveren:

”... ved ikke forud for godkendelsen af overdragelsesaftalen den 7. juli 2020 at orientere hende om, at der var indhentet en valuarvurdering af ejendommen pr. 30. juni 2020, der væsentligt oversteg den offentlige ejendomsvurdering, og som ville kunne give grundlag for en forøgelse af andelsværdien på den førstkommende generalforsamling, samt om, at der kunne vedtages en prisreguleringsklausul i overdragelsesaftalen for at tage højde herfor. Bestyrelsen havde således forud for godkendelsen af overdragelsesaftalen ikke i tilstrækkelig grad varetaget [andelshaverens] interesser som sælger.

Højesteret har herved lagt vægt på, at bestyrelsen selv havde taget initiativ til at indhente en valuarvurdering af ejendommen, som ville kunne give grundlag for beregning af andelsværdien, at bestyrelsen den 19. maj 2020 modtog valuarens værdiindikation, som væsentligt oversteg den offentlige ejendomsvurdering, og at bestyrelsen var klar over, at den endelige valuarvurdering skulle være foretaget inden den 1. juli 2020. Bestyrelsen skulle således have været opmærksom på resultatet af den endelige valuarvurdering inden godkendelsen af overdragelsesaftalen.”

Tidligere artikler om emnet

Vedrørende de regler, som Højesteret blandt andre lagde til grund for afgørelsen, og som trådte i kraft den 1. juli 2018, kan især henvises til to artikler fra 2018, henholdsvis ”Lovforslag om skærpede krav til andelsboligforeningers bestyrelse” samt ”Lovforslag om skærpede krav til andelsboligforeningers økonomi”, hvor bestyrelsens skærpede opgaver og ansvar er beskrevet. Se nedenfor under ”Relaterede vidensartikler” Se endvidere øvrige artikler om andelsboligforeninger under ”Relaterede vidensartikler”.

— 0 —