

# G A L S T

---

## **ANDELSBOLIGSÆLGERE GÅR MERE UTRYG FREMTID I MØDE**

EN KOMMENTAR TIL LOVFORSLAG 177 FREMSAT 28. FEBRUAR 2018  
LOVFORSLAGET OM "MERE ROBUSTE ANDELSBOLIGFORENINGER"

---

Kristian Strandberg Dreyer  
advokat (H), partner  
*ksd@galst.dk*

### **Afdelingen for fast ejendom og byggeri**

J.nr. 104205/KD

GALST  
Advokataktieselskab  
CVR 32 28 55 70  
Gammel Strand 44  
1202 København K  
Tlf. 33 63 74 00  
[www.galst.dk](http://www.galst.dk)  
[www.alliottgroup.net](http://www.alliottgroup.net)

# G A L S T

Erhvervsminister Brian Mikkelsen har den 28. februar 2018 fremsat lovforslag 177 om "Mere robuste andelsboligforeninger", der på mange måder indeholder en række gode elementer, der klart vil forbedre andelsboligsektoren.

Lovforslaget indeholder imidlertid også et element, der på ingen måder gavner, og særligt for sælgernes vedkommende lader disse gå en usikker og helt urimelig fremtid i møde. Når man læser lovforslagets bemærkninger og høringsnotatet får jeg det indtryk, at ministeriet ikke helt har forstået sagens kerne, og heller ikke helt har forstået de mange gode høringssvar fra brancheorganisationerne, der stort set alle har råbt vagt i gevær på lige dette punkt.

Det er forslaget om at ændre på andelsboliglovens forældelsesregel for så vidt angår overprissager, der får mig til tasterne. Jeg ved faktisk en hel del om lige præcis det spørgsmål, for jeg hører til blandt de specialister, der fører allerflest overprissager for både købere og sælgere ved domstolene.

Reglen i andelsboliglovens § 16, stk. 3 går ud på, at hvis køber efter købsaftalens indgåelse finder ud af, at der er betalt en pris, der er højere end tilladt efter andelsboliglovens § 5, kan køber fastholde handlen overfor sælger, men samtidig kræve, at sælger skal betale overprisen tilbage. Reglen indebærer også, at køber som altovervejende hovedregel skal kræve overprisen tilbagebetalt inden 6 måneder fra købsaftalens indgåelse, og har køber først kunnet konstatere overprisbetalingen på et senere tidspunkt, regnes fristen først fra dette senere tidspunkt. Efter 10 år er kravet dog ultimativt forældet. Det er fuldkommen ligegyldigt om sælger på salgstidspunktet var i god eller ond tro. Sælger skal betale overprisen tilbage til køber uanset hvad.

Det er denne forældelsesregel, som ministeriet nu foreslår ændret således, at udgangspunktet for forældelse ikke længere skal være 6 måneder men derimod 3 år. Der vil fortsat være 10 års ultimativ forældelse.

Ministeriet taler primært i sit lovforslag og høringsnotat om, at forældelsesreglen har til formål at forhindre "penge under bordet". Når en andelsbolig kun må sælges til en maksimalpris, og der er mange interesserede købere, vil nogle sælgere se sit snit til uofficielt at kræve betaling under bordet som betingelse for at vælge den pågældende køber. Det er typisk et spørgsmål at betale nogle kontanter direkte til sælger udenom andelsboligforeningen. Og det er rigtigt, at forældelsesreglen skal forhindre noget sådant, fordi køber straks efter købet gennemførelse kan kræve, at sælger tilbagebetaler overprisen. Ministeriet overser imidlertid to ting her:

For det første ved køberen godt, at der er betalt penge under bordet. Køber kender til den lyssky forretning og kender dermed til sit overpriskrav. Køber kan straks efter aftalens indgåelse kræve beløbet tilbagebetalt efter nugældende regler. I denne situation har køber således ikke brug for 3 år til at tænke sig om, og 6 måneders betænkningstid fra aftalens indgåelse er mere end rigeligt for køber. Den nuværende forældelsesperiode er et fuldt tilstrækkeligt værn for køber. Det pudsige er, at sælger begår en

# G A L S T

strafbar handling ved at kræve penge under bordet, men det er ansvarsfrit for køber. Man kunne måske overveje at gøre det strafbart for dem begge, men bevare købers tilbagebetalingskrav. Så ville det måske afholde nogle købere fra at acceptere at betale penge under bordet. Strafbestemmelsen har dog begrænset praksis anvendelse.

For det andet overser ministeriet, at langt de fleste overprissager slet ikke handler om sælgere, der har krævet penge under bordet. Jeg har ikke tal på, hvor mange overprissager jeg fører om året, men lad os bare sige 20-30 i gennemsnit om året. I de mange år jeg kan huske tilbage, kan jeg kun mindes 2 sager om penge under bordet. Samtlige andre sager har handlet om overpriskrav som følge af påståede for høje valuarvurderinger, som andelsboligforeninger har indhentet hos valuarer, og som der bagefter slås tvivl om. De har også handlet om årsregnskaber, hvor andelsboligforeningernes revisorer har begået fejl, og andelsværdierne i konsekvens heraf er blevet for høje. En stor del af overprissagerne har handlet om, at andelsværdierne er fastsat med udgangspunkt i boligarealets størrelse, men det bagefter har vist sig, at boligarealet er mindre, og at der har været fejloplysninger i BBR registeret. Og endeligt har der været rigtig mange overprissager, der er opstået, fordi andelsboligforeningerne renoverer deres ejendomme og optager byggelån, og andelsværdiberegningerne ikke tager højde herfor ved opgørelsen af andelsboligforeningerne nettoformue. Eller overprissager der er opstået, fordi der ikke i andelsværdiberegningerne er taget højde for kursændringer på andelsboligforeningernes fælleslån eller renteswapaftalers negative markedsværdi. Eller overprissager der er opstået, fordi man har overset hjemfaldsforpligtelser tinglyst på ejendommen. Eller overprissager, der er opstået fordi altaner både er medtaget som forbedring i værdiansættelsen af ejendommen såvel som et individuelt forbedringstillæg. Eller overprissager der opstår, fordi en vurderingsmand har værdiansat sælgerens forbedringer med for høje beløb. Der er juridisk usikkerhed om, hvornår der i mange af disse forskelligartede situationer reelt opstår overprisbetaling i strid med loven, og i stort set ingen af tilfældene er det noget som sælgerne har været klar over, da de solgte.

Med andre ord handler overprissager i den virkelige verden mest af alt muligt andet end en sælgere, der kræver penge betalt under bordet af købere. I min verden handler overprissager for 98 % vedkommende om alt muligt mellem himmel og jord, og som er drøn teknisk og juridisk eller regnskabsmæssigt, og som ingen privat sælger eller privat køber overhovedet kendte til, da de indgik købsaftalen. Overprissagerne kommer som en overraskelse for både køberne og sælgerne. Og stort set alle overprissager opstår, fordi der fortsat er juridisk uklarhed om, hvornår der foreligger en overpris i forskellige situationer, eller fordi nogle af de professionelle parter (administratorer, advokater, revisorer, pengeinstitutter, vurderingsmænd herunder arkitekter eller valuarer) har begået fejl.

Jeg er derfor meget enig med Ejendomsforeningen Danmark, der i sit hørings svar anførte, at hvis man vil de mange overprissager til livs, vil et godt udgangspunkt være, at få præciseret maksimalprisprincippet i en lang række af de situationer, hvor der *konstant* opstår overprisproblemer. Altså at tage fat ved problemets rod ved at løse de lovgivningsmæssige uklarheder. Det gør man ikke i lovforslaget. Det er slet ikke noget, der nævnes med et ord. Man har slet ikke beskæftiget sig dermed, og man har reelt slet ikke

# G A L S T

forstået sagens kerne, og taler kun om, at man ikke vil beskytte sælgere, der kræver penge under bordet, og som den nuværende 6 måneders forældelsesregel fint løser. Ministeriet foreslår en ændring, som reelt bunder i manglende forståelse af problemet.

Men hvilke konsekvenser får den foreslåede ændring så, kan man spørge. Ministeriet anfører i sit høringsnotat, at man gerne vil afveje hensynet til køber overfor sælger på en rimelig måde. Men også her går ministeriet galt i byen, og misforstår i realiteten de praktiske og retlige konsekvenser, og opnår i virkeligheden præcis det modsatte af det i øvrigt fornuftige formål om en rimelig hensynsafvejning mellem køber og sælger. Og nu bliver det teknisk, hvilket jeg beklager. Jeg vil forsøge at beskrive det lidt forenklet, for at få pointen frem:

Som sagt handler de fleste overpriser om alt muligt andet end penge under bordet, og bunder i nogle komplicerede regler om maksimalpris, og en lang række situationer, hvor der enten er begået fejl af nogle professionelle eller som følge af lovgivningsmæssige uklarheder, som vi ikke med domspraksis har fået løst endnu. I alle disse situationer ved sælgeren ikke, at der måske er betalt overpris. Derfor kommer det som et chok for sælgerne, når de mødes af et overpriskrav fra køber, der måske kræver flere hundrede tusinde kroner tilbagebetalt, og vel og mærke penge, som sælgerne ikke har, fordi de er flyttet videre i en ny bolig, har brugt pengene til finansieringen heraf. Sælgerne risikerer at gå personligt konkurs eller må flytte fra hus og hjem for at kunne tilbagebetale. Der er et ganske betydeligt hensyn at tage til disse intetanende sælgere, ligesom der i virkeligheden må tages et lige så stort hensyn til køberne. Både køberne og sælgerne ved ofte ikke, at der betalt en overpris, og finder først ud af det bagefter, og begge parter er forbrugere. I min optik må de behandles ligeværdigt og rimeligt.

Problemet for sælger, der mødes med et overpriskrav fra køber er, at sælger ofte ikke kan rette kravet videre mod den professionelle, der har begået fejlen. Det vil sige ofte en af de professionelle aktører. Det skyldes, at man i dansk ret som udgangspunkt ikke kan kræve erstatning som sælger fra den ansvarlige professionelle, når sælger blot skal fralægge sig en del af købesummen, som sælgeren aldrig har været berettiget til at modtage fra køber. Man taler om at sælger skal fralægge sig en uberettiget berigelse, og noget sådant kan ikke kræves erstattet. I praksis betyder det ofte, at sælger nødsages til at tilbagebetale flere hundrede tusinde kroner til sin køber, og ikke kan opnå erstatning fra den professionelle, der har forårsaget overprisen (regres). Sælger, der har disponeret (købt en ny bolig), står altså med "aben". Således som dansk ret p.t. er indrettet, vil sælger altså reelt "tage skraldet" for den professionelle, der har begået fejlen, og som i øvrigt har en ansvarsforsikring i modsætning til sælger, der er privat forbruger, og som har disponeret i tillid til de modtagne oplysninger. Køber får sin penge uanset hvad, fordi sælger enten betaler, eller fordi køber (i modsætning til sælger) efter dansk ret godt kan rette krav mod den professionelle, der skal betale hvis ikke sælger kan.

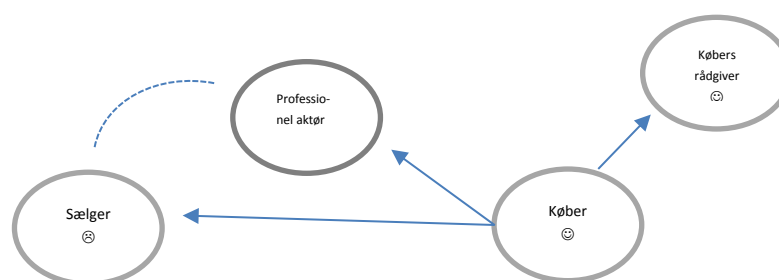
Med andre ord har vi allerede indrettet reglerne på en sådan måde, at man fuldkommen tilgodeser køberne i langt de fleste overprissager, og lader sælgerne bære hele risikoen – og vel og mærke ikke sælgere, der i ond tro har krævet penge under bordet, men sælgere der har solgt deres andelsboliger i den

# GALST

tro, at andelsboligerne havde den værdi som alle de professionelle aktører sagde, at de havde. Højesteret slog princippet fast i 2014, og så sent som i 2018 har Østre Landsret gentaget princippet. Sådan er dansk ret som alt overvejende udgangspunkt.

Ministeriet vil gerne foretage en såkaldt rimelig afvejning af forholdet mellem køber og sælger, men har fuldkommen misforstået sagens kerne, som jeg indledningsvist nævnte. Det er i praksis sådan, at forholdet mellem køber og sælger allerede i dag er fuldkommen skævvredet til fordel for køber, og med forslaget om at lade køber kunne rette krav mod sælger i betydeligt længere tid, bliver det endnu værre, end det er i dag.

*I nedenstående figur ses, at køber i de typiske overprissager kan rette krav mod sælger inden for 6 måneder, hvorefter det som udgangspunkt forældes. Er kravet overfor sælger forældet, kan køber kræve erstatning af den professionelle, der har begået fejlen eller af andelsboligforeningen, som vil hæfte overfor køber. For i den situation har køber lidt et erstatningsretligt tab. Den professionelle vil også typisk hæfte solidarisk med sælger overfor køber, således at hvis sælger ikke kan betale, må den professionelle betale på sælgers vegne, men sælger vil hæfte overfor den professionelle i deres interne forhold. Sælger skal altså i sidste ende betale det hele. Købers problem ved at have betalt overpris er således løst. Køber får sine penge om ikke fra sælger så fra den ansvarlige. Derudover kan køber ofte også rette erstatningskrav mod sin rådgiver, hvis denne burde have indset fejlen, og derfor ikke har rådgivet køber godt nok forud for købet. Købers interesser er således på alle fronter varetaget. Set fra sælgers side, kan sælger typisk ikke rette overpriskravet videre mod den professionelle, der typisk vil have begået fejl, og derved forårsaget at andelsboligens prissætning er blevet højere end tilladt. Sælger har således erstatningsretligt ikke lidt et tab, og skal blot fralægge sig den pris, han aldrig har været berettiget til, selvom han har disponeret, og for længst er fraflyttet og brugt overskuddet til at købe ny bolig. Sælger står med "aben", og må tage hele risikoen, selvom han ikke var klar over, at der var betalt overpris:*



Forældelsesfristen for sælger på 6 måneder gør, at sælger som udgangspunkt efter fristens udløb vil kunne sove trygt om natten uden at skulle være nervøs for, at noget var galt i handlen fordi en af de professionelle har rådgivet forkert eller begået en anden fejl, og køber derfor pludselig stævner. Hensynet til omsætningstrygheden må veje tungt efter min opfattelse. Herved mener jeg, at vi bør indrette reglerne således, at sælger som udgangspunkt efter kort tid må kunne stole på, at hans handel er endelig, og ikke pludselig bliver mødt med overpriskrav. Tænk at skulle hæfte for tilbagebetaling af ofte op

# G A L S T

mod flere hundrede tusinde kroner efter at du har solgt og købt noget nyt, og uden at du anede at du have modtaget for meget for din andelsbolig. Det er en skræmmende tanke, men det er den virkelighed sælger lever i.

Det er vigtigt, at både køber og sælger er trygge, og kan komme videre i deres liv efter handlens indgåelse. Og her tænker jeg på langt størstedelen af alle overprissager, hvor sælger ikke ved, at der er krævet overpris – jeg tænker ikke de relativt få sager om penge under bordet, hvor sælger i ond tro gør noget, som han ikke burde.

Ministeriet tager heller ikke i betragtning, at med de nuværende forældelsesregler er det faktisk således, at 6-måneders-fristen i mange tilfælde suspenderes, og kan suspenderes i op til 10 år, hvis køberen ikke burde have indset, der var betalt overpris. Allerede efter de nuværende regler kan køberen således efter eksempelvis 3, 5 eller 9 år efter sit køb principielt kræve overprisen tilbagebetalt, blot køberen reagerer inden 6 måneder efter det tidspunkt, hvor køberen *burde* have indset sit krav.

Tidligere havde man faktisk en forældelsesregel på 1 år. Men man fandt senere, at 1 års usikkerhed for en sælger, der i god tro havde solgt sin andelsbolig, var meget voldsom, og derfor nedsatte man forældelsesfristen til 6 måneder. Man har dog aldrig sondret imellem sælgeren, der har solgt i god eller ond tro, og man skærer dem over én kam. Det er ikke rimeligt. Jeg kan derfor også tilslutte mig Dansk Ejendomsrådgiverforening, når de forslår, at man må indrette reglerne således, at sælgeren i ond tro skal tilbagebetale, mens sælgeren i god tro, må have lov til at komme videre, og skal ikke efter handlens indgåelse risikere at blive mødt med krav. Køber kan få sit krav dækket hos de, der har begået fejl.

## *Konklusion*

Der kan drages en række konklusioner. Den første er, at de nugældende regler allerede beskytter køberne i meget vidt omfang, og de har i langt de fleste tilfælde slet ikke behov for yderligere beskyttelse. Tværtimod er problemet med de nugældende regler, at man lader de godtroende sælgere i stikken, og lader dem bære hele risikoen – og tilmed lader disse sælgere hæfte for, at andre har begået fejl, hvilket er den anden konklusion, der kan drages. Og den tredje konklusion er, at forslaget fra ministeriet i realiteten ikke løser overprisproblemet, og løser det fundamentale problem, og reelt gør retstilstanden mere urimelig end den er i forvejen. Sælgerne går en endnu mere usikker fremtid i møde.

Jeg håber at nogle politikere vågner op, og reelt sætter sig ind i sagen i stedet for at lovgive i blinde og gør ondt værre.

Bilag:

Høringsnotatet: <http://www.ft.dk/samling/20171/lovforslag/L177/bilag/1/1861439.pdf>

Lovforslaget som fremsat: [http://www.ft.dk/samling/20171/lovforslag/L177/som\\_fremsat.htm](http://www.ft.dk/samling/20171/lovforslag/L177/som_fremsat.htm)