



Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg

ERHVERVSMINISTEREN

18. april 2018

Besvarelse af spørgsmål 1 ad L 177 stillet af udvalget den 13. marts 2018.

ERHVERVSMINISTERIET

Spørgsmål:

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 9/3-18 fra advokat Kristian Strandberg Dreyer, København K, jf. L 177 - bilag 2.

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax. 33 12 37 78
CVR-nr. 10092485
EAN nr. 5798000026001
em@em.dk
www.em.dk

Svar:

I henvendelse af 9. marts 2018 med overskriften ”Andelsboligsælgere går mere utryg fremtid i møde” til Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget har advokat Kristian Strandberg Dreyer fremsat en række opmærksomhedspunkter vedr. forslaget om at ophæve den særlige forældelsesfrist på seks måneder i andelsboliglovens § 16, stk. 3, 2. pkt.

Andelsboliglovens § 16, stk. 3, 2. pkt., vedrører overpris i form af penge under bordet samt overpris som følge af forkert beregnet værdi af en andelsbolig, jf. lovens § 5, samt ved overdragelse af en aktie i et boligaktieselskab eller en anpart i et boliganpartsselskab, jf. lovens § 11.

Forældelsesfristen på seks måneder i den gældende § 16, stk. 3, 2. pkt., er en særregel og dermed en fravigelse af den almindelige forældelsesfrist på tre år i forældelsesloven. Bestemmelsen stammer fra den oprindelige andelsboliglov, lov nr. 239 af 8. juni 1979, på hvilket tidspunkt den almindelige forældelsesfrist var fem år.

Ophævelsen af andelsboliglovens § 16, stk. 3, 2. pkt. medfører, at sådanne krav ved lovforslagets ikrafttrædelse vil være omfattet af forældelseslovens almindelige forældelsesfrist på tre år.

I henvendelsen fremhæves en række opmærksomhedspunkter, herunder bl.a., at en sælger, i sager med ”penge under bordet”, ikke har brug for tre års betænkningstid, da køberen allerede ved handlen, er bekendt med sit tilbagebetalingskrav om overpris. Det fremhæves også, at langt de fleste overprissager udspringer af høje valuarvurderinger, revisorfejl, regnefejl, m.m. Endelig fremhæves det, at Erhvervsministeriets afvejning af hensynet til køber over for sælger på en rimelig måde, er en misforståelse af

sagens kerne, idet det angives i henvendelsen, at forholdet imellem køber og sælger allerede i dag er skævvredet til fordel for køber.

Det er rigtigt, at en sælger kan blive mødt med et tilbagebetalingskrav, hvor der er betalt penge under bordet og som følge af forkert beregnet værdi af andelsboligen. Uanset årsagen til overprisen har sælger modtaget et beløb, som vedkommende ikke er berettiget til at oppebære, og det er ulovligt for sælger at modtage en overpris, hvorfor en sælger kan straffes med bøde eller fængsel. Sælger lider derfor ikke et egentligt tab ved at skulle fralægge sig sådanne beløb.

Det er rigtigt, at en sælger ved en fejlagtig beregning af salgsprisen for sin andelsbolig kan være i god tro, og derfor kan have indrettet sig i tillid til at kunne disponere retmæssigt over et modtaget beløb.

Ved fastsættelse af forældelsesfristens længde for tilbagebetalingskrav, som en køber kan gøre gældende at have mod sin sælger, er der tale om en interesseafvejning af hensynene til de to parter.

Selv om det ved en umiddelbar betragtning kan forekomme urimeligt, at en sælger i god tro flere år efter kan mødes af krav fra sin køber, mener jeg, at der er gode grunde til at ophæve den korte forældelsesfrist på seks måneder.

En ophævelse af den korte forældelsesfrist på seks måneder vil bidrage til at skabe større sikkerhed for køberen, der vil have tilstrækkelig tid til at reagere på en overpris.

En ophævelse af den korte forældelsesfrist på seks måneder vil medføre, at sælgeren af en andelsbolig ligestilles med den, der sælger sin ejerbolig, hvor sælgere i visse tilfælde på objektivet grundlag pålægges at godtgøre en køber.

Hensynet til at beskytte den køber, der har betalt for meget, vægter for mig tungere end hensynet til den sælger, der – uanset god tro – har indrettet sig i tillid til at have modtaget beløbet.

Med venlig hilsen

Brian Mikkelsen