HOMANN

PROCEDUREADVOKATER

NYHEDER INDEN FOR ANDELSBOLIGRETTEN

1. MANGLER VED ANDELSBOLIGER – U2015.498H OG U2022.3708H

ERSTATNING – KRÆVER CULPA HOS SÆLGER.

Hvis dokumenteret fuld erstatning.

FORHOLDSMÆSSIGT AFSLAG

Højesteret har udtalt, at det som udgangspunkt må bero på almindelige køberetlige principper, om køberen af en andelsbolig har krav på afslag i købesummen, hvis der efter købet viser sig mangler ved individuelle forbedringer i lejligheden.

Synlige mangler – skal gøres gældende inden for den i A/B gældende frist, jf. overdragelsesaftale og vedtægt – 8/14 dage

Forholdsmæssigt afslag kan foretages i den samlede købesum – ikke blot i den betalte pris for forbedringen.

Højesteret fastslår, at maksimalprisreglerne i ABL § 5 indebærer i almindelighed, at der handles til priser under markedsværdien.

Højesteret udtaler herefter, at hvis parterne uden kendskab til manglerne har handlet til maksimalprisen, er der en formodning for, at de med kendskab til manglerne ville have handlet til den "nedsatte maksimalpris".

I den "nedsatte maksimalpris" fratrækker man den betalte købesum for den individuelle forbedring med mangler.

Yderligere afslag kræver, at køber kan bevise, at kendskab til manglerne ville have ført til, at købesummen var blevet lavere end den "nedsatte maksimalpris".

Hverken i 2015- eller i 2022-dommen fandt Højesteret, at køber havde løftet denne bevisbyrde.

Den er nok svær at løfte og kræver måske nyt syn og skøn om andelslejlighedens handelsværdi med kendskab til manglen.

KONKLUSION

Højesteret prøver i videst mulige omfang at begrænse købers mulighed for at få forholdsmæssigt afslag for mangler ved køb af andelsbolig.

2. U2023.5081H – LEJELOVENS REGLER KAN IKKE ALTID ANVENDES ANALOGT I EN ANDELSBOLIGFORENING

Konkret handlede sagen om, hvorvidt bestemmelserne i lejelovens § 142, stk. 3 og § 149, stk. 2 om lejers objektive ansvar for henholdsvis de installationer lejer har foretaget, og for skade forvoldt af lejers husstand eller andre, som lejer har givet adgang til det lejede.

Nyt badeværelse – Andelshaver indgik aftale med hovedentreprenør. Underentreprenør begik fejl, som medførte skade på foreningens ejendom og anden andelslejlighed.

Landsretten anvendte lejelovens regler analogt og konkluderede erstatningsansvar for andelshaver.

Højesteret udtaler, at der er et modsætningsforhold mellem udlejers interesser og lejers interesser.

Andelshavere har brugsret over en bolig, men ejendommen ejes af foreningen, som andelshaverne selv bestyrer og har part i. Derfor foreligger der ikke samme modsætningsforhold i en andelsboligforening.

På den baggrund konkluderer Højesteret, at der ikke er grundlag for at pålægge andelshaver erstatningsansvar efter en analogi med lejelovens § 42, stk. 3 og lejelovens § 149, stk. 2.

Derimod skal dansk rets almindelige erstatningsretlige principper anvendes. Da der er tale om en skade som følge af en selvstændigt medvirkende entreprenørs skadegørende handlinger uden for kontrakt, er hvervgiver som udgangspunkt ikke ansvarlig for skader udført af den selvstændigt virkende entreprenør.

Denne dom har generelt ført til præciseringer og ændringer i mange vedtægter.

3. PRISFASTSÆTTELSE AF ANDELSVÆRDI – REGULERING OP OG NED – BESTYRELSENS PLIGTER I FORHOLD TIL SÆLGER – U2024.2099H OG U2013.1093H.

Værdien af andelen i foreningens formue fastsættes i almindelighed på en A/B's ordinære generalforsamling og således, at den vedtagne andelskrone og værdien af de enkelte andele gælder indtil næste ordinære generalforsamling – 1 år.

Højesteret fastslog i U2013.1093H, at maksimalprisbestemmelsen i § 5, stk. 1 skal overholdes ved hver enkelt overdragelse.

Er der derfor i perioden mellem 2 ordinære generalforsamling sket et fald i andelsboligforeningens formue, skal prisen konkret nedjusteres.

I U2024.2099H statuerer Højesteret, at bestyrelsen tillige skal varetage sælgers interesser ved et salg.

Det betyder, at bestyrelsen forud for godkendelse af en handel har pligt til at orientere sælger om, at der var indhentet en valuarvurdering på ejendommen, som kunne betyde stigning i egenkapital og derved andelsværdien.

Samtidig statuerer Højesteret, 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.

Dommen indeholder en fortolkning af ABL § 5 samt § 6 og § 6 c.

4. U2023.5101H – SAGSGENSTANDENS VÆRDI OG FASTSÆTTELSE AF SAGSOMKOSTNINGER VED EKSKLUSIONSSAGER.

5. ABL § 5, STK. 3 – FASTFRYSNING AF VALUARVURDERING – BØR DET FORTSAT BRUGES?

6. ABL § 5, STK. 2 LITRA B – VALUARVURDERING GÆLDENDE I 42 MÅNEDER / 3 ÅRSREGNSKABER, OG LITRA D – INDEKSERING AF OFFENTLIG EJENDOMSVURDERING.