

Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

Andelshavere får lang næse i sag om erstatning for overpris

To andelshavere, der har betalt overpris for deres lejlighed som følge af den kommunale hjemfaldspligt, har begge fået afvist deres erstatningskrav i Landsretten. I begge tilfælde har andelshaverne reageret for sent, selv om de på et tidligt tidspunkt faktisk var klar over, at noget var galt



Af Lars Bastholm, advokat (H), Elvang & Partnere
lba@elvang.dk

Som jeg tidligere har skrevet om Si Børsen, er nogle ejendomme pålagt en såkaldt hjemfaldspligt.

Hjemfaldspligt går typisk ud på, at kommunen har ret til på et nærmere fastsat tidspunkt i fremtiden at købe ejendommen til en på forhånd fastsat pris.

Denne pris udgør ofte et meget beskedent beløb, reelt tæt på nul kr.

Andelsboligforeninger kan være pålagt hjemfaldspligt. Det kan have væsentlig betydning for værdien af foreningens andelsboliger, da de jo så på et tidspunkt skal afhændes til kommunen til af pris på tæt ved nul kr.

Ved køb af andelslejligheder findes der regler, hvorefter lejligheden højst kan sælges for et beløb, der fastsættes på baggrund af andelen i foreningens formue med tillæg/fradrag for så vidt angår lejlighedens stand og forbedringer. Såfremt der ikke er hensat til hjemfaldspligten i foreningens regnskab, kan dette betyde at formuen er opgjort for højt, og dermed at boligerne i andels-

foreningen handles til overpris i henhold til andelsboligloven.

Såfremt en køber vil kræve en betalt overpris tilbage fra sælger, skal køber anlægge retssag herom eller opnå sælgers udtrykkelige anerkendelse senest seks måneder fra det tidspunkt, hvor køber kendte eller burde have kendt sit krav. I modsat fald er kravet angående overpris forældet.

Byret og Landret var ikke enige

Domstolene har i 2017 behandlet to sager overpris, angående to overdragelser i den samme andelsboligforening. Begge sager blev først behandlet i byretten, og derefter i landsretten.

I den første sag modtog køber ved købet af andelsboligen blandt andet kopi af deklarationen om hjemfaldspligten og regnskabet for andelsboligforeningen for 2009. Hjemfaldspligten var ikke nævnt i overdragelsesaftalen eller i regnskabet. Køber drøftede inden købet deklarationen med sin advokat, som endvidere tog kontakt til sælger herom. Der blev herefter ikke foretaget yderligere i anledning af deklarationen.

Byretten fandt, at hverken køber eller købers advokat på grundlag af det udleverede materiale,

som de modtog forud for handlen, havde anledning til at efterprøve beregningen af andelsværdien i regnskabet i relation til hjemfaldspligten. Byretten mente således ikke at kendskabet til deklarationen om hjemfaldspligt var grund nok til, at køber burde have indset, at beregningen af ejendommens værdi var forkert. Kravet var herefter ikke forældet.

Landsretten var ikke enig med Byretten. Landsretten anførte ganske vist supplerende, at køber – efter sin egen forklaring – blev orienteret af advokaten om, at det var problematisk med deklarationen, men ikke så problematisk, at han ikke skulle købe andelsboligen. Landsretten lagde imidlertid vægt på, at hverken køber eller købers advokat tog initiativ til at få undersøgt, hvilken betydning deklarationen kunne have for andelens pris.

Samtidig lagde landsretten vægt på, at en deklaration om, at kommunen har ret til at tilbagekøbe ejendommen til en lav pris, utvivlsomt har betydning for værdien af ejendommen og dermed værdien af andelen. Uanset at deklarationen ikke var omtalt i det regnskab, som køber fik udleveret i forbindelse med købet, fandt landsretten, at det under de ovenfor nævnte omstændigheder, hvor køber havde fået udleveret deklarationen om hjemfaldspligt, at det allerede ved købet burde have stået køber klart, at deklarationen havde betydning for værdien af andelen, og at køber dermed eventuelt havde givet for meget for den.

Kravet om at få overprisen tilbagebetalt var herefter forældet, idet køber først havde udtaget stævning mod sælger mere end halvt år efter købet.

Købers eventuelle erstatningskrav mod sin advokat forelå ikke til prøvelse under samme sag.

Deltog i generalforsamling

I den anden sag havde køber også fået udleveret foreningens årsregnskab for 2012, der ikke omtalte hjemfaldspligten. Men i modsætning til den første sag, modtog køber ikke oplysninger om deklarationen vedrørende hjemfaldspligten.

Byret og Landsretten var herefter enige om, at køber ikke på handelstidspunktet havde fået sådanne informationer, at han burde have fået

mistanke om, at prisen for andelen oversteg den tilladte maksimalpris.

Køber deltog imidlertid i foreningens generalforsamling den 23. april 2014, hvor bl.a. foreningens årsregnskab for 2013 blev drøftet. Der var oplyst om hjemfaldspligten i regnskabet, og kommunens tilbagekøbsret blev drøftet, herunder hvad konsekvensen af denne kunne blive. Endvidere modtog køber et referat af et møde i andelsboligforeningens bestyrelse den 18. juni 2014, som indeholdt oplysninger om hjemfaldspligten og konsekvenserne heraf.

Byretten fandt, at det dog først var ved modtagelsen af en informationskrivelse af 27. april 2015 fra foreningens administrator, at køber burde have indset, at køber havde betalt for meget for andelen. Byretten fandt derefter, at kravet ikke var forældet.

Landsretten derimod fandt det afgørende, at køber havde deltaget i foreningens generalforsamling den 23. april 2014. Landsretten lagde bl.a. vægt på, at generalforsamlingen både drøftede foreningens årsregnskab for 2013, hvori hjemfaldspligten var oplyst, og også mere specifikt drøftede kommunens tilbagekøbsret, herunder hvad konsekvensen af denne kunne blive. Landsretten fandt derfor, at køber i hvert fald senest ved modtagelsen af referatet af det efterfølgende bestyrelsesmøde den 18. juni 2014 havde modtaget sådanne oplysninger, at køber burde få mistanke om, at prisen for andelen kunne være ulovligt høj.

Overpriskravet var herefter også i denne sag forældet, idet køber først havde udtaget stævning mod sælger mere end halvt år herefter.

Begge sager endte således konkret med, at køberne mistede deres krav på tilbagebetaling af ulovlig overpris grundet forældelse.

Sagerne viser, at der stilles relativt store krav til, at køber er opmærksomhed på indholdet og konsekvensen af de oplysninger køber løbende modtager. Forældelsesfristen kan nemlig begynde at løbe, længe før det for alvor går op for køber, at andelsboligen er købt til overpris.

Det bedste råd man kan give en køber, er således at søge rådgivning lige så snart, at køber får mistanke om, at noget kan være galt. Det er simpelthen alt for risikabelt at vente.