

Boligret

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

Konkursramte andelsbolighavere svæver i et tomrum uden rettigheder

En dugfrisk afgørelse fra Højesteret viser, at konkursramte andelshavere er i konkursboets vold og magt og i årevis kan være uden indflydelse på en række vitale områder omkring deres boligsituation



Af Bjarke Madsen,
advokat (H), Elvang & Partnere
bma@elvang.dk

Særligt efter finanskrisen er det blevet klart for mange, at en andelsboligforening kan gå konkurs, og at andelshaverne kan miste deres andel i andelsboligforeningens formue.

Forhistorien for en andelsboligforenings konkurs har ikke sjældent været, at den konkrete ejendom er blevet købt til en (for) høj pris, kombineret med at andelsboligforeningens budget har været for optimistisk.

Folketinget vedtog derfor også, i kølvandet på finanskrisen, en række stramminger af andelsboligforeningsloven, der skal modvirke, at nye boligforeninger stiftes på et usikkert økonomisk grundlag. Lovændringerne har dog ikke fået betydning for de aktuelt konkursramte andelshavere, som reelt har mistet deres rettigheder som andelshavere.

Ganske vist kan de blive boende i ejendommen efter konkursen, og ved et senere salg af ejendommen til tredje mand opnår de status som lejere og derved beskyttelse efter lejelovgivningen.

Men disse andelshavere havner i en gråzone allerede straks efter konkursen, derved at de skal affinde sig med løbende boligafgiftsforhø-

jelser, at de ingen indflydelse har på deres bolig/ejendom, at de ikke har en lejers retstilling, at andelen ikke kan sælges, og at fraflytning er ensbetydende med tab af de sidste tilbageblevne rettigheder (herunder tab af ret til vederlag for udførte forbedringer i boligen).

Denne gråzone-periode kan strække sig over flere år, indtil konkursboet sælger ejendommen til tredje mand, hvorefter andelshaverne bliver beskyttet af lejelovgivningen, bl.a. ved at huslejen så ikke må overstige den såkaldte omkostningsbestemte budgetleje, og at huslejen heller ikke må overstige det lejedes værdi, svarende til hvad andre lejere betaler for tilsvarende beboelseslejligheder i samme kvarter.

To afgørelser fra Højesteret har behandlet sager vedrørende sådanne gråzone-andelshavere.

I Højesteretsdom af 29. september 2015 (UfR2016/217/2H) var situationen den, at andelshaverne i A/B Klostergården, cirka et halvt år før konkursen, på en ekstraordinær generalforsamling besluttede at annullere en tidligere generalforsamlingsbeslutning om en løbende forhøjelse af boligafgiften, formentlig fordi de nu var bekendt med, at en senere konkurs var et sandsynligt scenarie.

Konkursboet søgte efterfølgende forgæves både at få kendt beslutningen ugyldig og at få den om-

»I Højesteretsdom af 19. september 2017 forsøgte andelshaverne i en tilsvarende gråzone-situation at få dom for, at de var blevet lejere på tidspunktet for konkursens indtræden«

stødt. Således mente Højesteret ikke, at beslutningen medførte, at vedtægterne var overtrådt, heller ikke selvom der herefter var ubalance imellem indtægter og udgifter i andelsboligforeningens driftsbudget. Højesteret mente heller ikke, at generalforsamlingsbeslutningen kunne omstødes efter konkurslovens regler.

Afgørelsen er begrundet i de konkrete omstændigheder omkring konkursens indtræden, hvorfor det ikke generelt kan forventes, at andre konkurstruede andelsboligforeninger i fremtiden, via en generalforsamlingsbeslutning, med held vil kunne bremse tidligere aftalte boligafgiftsstigninger, eller med held vil kunne vedtage en nedsættelse af boligafgiften.

I Højesteretsdom af 19. september 2017 (nr. H2017.270-2016 i Ugeskrift for Retsvæsen) forsøgte andelshaverne i en tilsvarende gråzone-situation at få dom for, at de var blevet lejere på tidspunktet for konkursens indtræden, således at de månedlige betalinger for beboelsen af deres lejligheder skulle nedsættes til det omkostningsbestemte lejeniveau. Derudover gjorde de gældende, at det var "ubilligt" (urimeligt), at de skulle betale mere, end hvad der svarede til den omkostningsbestemte husleje.

Heri fik de ikke medhold.

Højesteret anførte, at det fremgår af andelsbo-

ligforeningsloven, at andelshaverne ikke bliver lejere ved konkursens indtræden, men først på tidspunktet for ejendommens overdragelse. Højesteret afviste endvidere synspunktet om urimelighed.

I sidstnævnte sag synes det ikke at have været gjort gældende, at boligafgiften skulle nedsættes til det omkostningsbestemte lejeniveau ud fra et forudsætningssynspunkt.

Således er tidligere boligafgiftsfastsættelser i andelsboligforeningen tænkeligt besluttet ud fra den forudsætning, at andelshaverne bevarede magten i foreningen, at ejendommen ikke vilkårligt blev overtaget af panthaverne, at den samlede boligafgiftsindbetaling på sigt ville føre til en sund økonomi i ejendommen, og at andelene løbende ville kunne overdrages.

Verserende sag i Sø- og Handelsretten

Hvis disse forudsætninger senere brister, ville et forudsætningssynspunkt kunne føre til, at boligafgiften skal nedsættes, da andelshaverne ikke længere får det, som de betaler for.

Sidstnævnte spørgsmål behandles under en verserende sag ved Sø- og Handelsretten. Når afgørelsen foreligger, vil den forventeligt blive omtalt i Dagbladet Børsen.