

Andelskøbere pas på - skjulte fejl kan koste dig en formue

Købere af andelsboliger skal se sig godt for, når de handler, ellers risikerer de selv at skulle betale for udbedring af fejl og mangler i den ny erhvervede andelsbolig, viser principiel dom fra Højesteret.



Niels Nørgaard Rasmussen,

Advokat (L) Elvang & Partnere

nr@elvang.dk

Ved køb af ejerlejligheder kan der som udgangspunkt rejses krav mod sælger, hvis det efter købet konstateres, at lejligheden lider af mangler som for eksempel ulovlige installationer.

Hvis sælger har handlet uagtsomt eller har ydet garanti, kan et sådant krav rejses som erstatningskrav.

Hvis der intet er at laste sælger, vil et sådan krav kunne gøres gældende som et afslag i købesummen.

Forudsætningen for afslag i købesummen er dog, at den skønnede værdireduktion af lejligheden – ofte opgjort til de skønnede udbedringsomkostninger – overstiger en mindstegrænse på ca. 4-7% af købesummen.

I sådanne handler ligger risikoen for skjulte fejl og mangler således hos sælger.

Ved handel med andelsboliger forholder det sig anderledes. Det viser en nyere Højesteretsdom afsagt den 6. november 2014 (Sag 131/2013).

I den pågældende sag havde parterne handlet en andelsbolig i 2002. Købsprisen var i henhold til reglerne om handel med andelsboliger opgjort med henholdsvis andelsværdien ca. 200.000 kr. og værdien af arbejde udført i lejlighedens gang, køkken og etablering af bad for i alt ca. 46.000 kr. Heraf udgjorde udgifter til bad, der var renoveret i 1996, i alt ca. 39.000 kr. Værdien af badet var i 2002 nedskrevet til ca. 36.000 kr. Den samlede købesum var ca. 246.000 kr.

I 2010 erfarede køber problemer med badet og at badet formentlig var udført i strid med gældende normer og anvisninger.

Køber anlagde i 2011 sag mod sælger med krav om erstatning eller afslag i købesummen svarende til de skønnede udbedringsomkostninger, der af en skønsmand blev vurderet til i alt 175.000 kr. Byretten fandt, at betingelserne for afslag i købesummen var til stede og pålagde skønsmæssigt sælger at betale køber 125.000 kr.

Dommen blev anket til Landsretten, som fastslog, at der var grundlag for afslag i købesummen, men reducerede afslaget til kr. 27.000. Landsrettens skøn tog udgangspunkt i, at skønsmanden havde vurderet, at det ikke var den samlede renovering i 1996 der var

ulovligt udført men alene en del heraf svarende til ca. 2/3 af renoveringsudgiften i 1996.

Landsrettens afgørelse blev med særlig tilladelse anket til Højesteret, som kom frem til samme afslagsbeløb som Landsretten. Højesteret angav som begrundelse for domsresultatet, at der ved afgørelsen af, om køberen har krav på afslag i købesummen som følge af mangler, må tages udgangspunkt i, om kendskab til manglerne på handelstidspunktet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere.

Videre blev der lagt vægt på, at der ved fastsættelsen af prisen på en andelsbolig, efter andelsboliglovens maksimalprisregler, skal tages højde for mangler, som er kendte på handelstidspunktet, herunder ved at prisen for mangelfulde forbedringer nedsættes eller bortfalder helt, hvilket Højesteret benævner ”den nedsatte maksimalpris for andelsboligen”.

Højesteret anfører videre, at maksimalprisreglerne i almindelighed indebærer, at der handles til priser under markedsværdien, og 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 ovenfor nævnte nedsatte maksimalpris.

Højesteret lægger til grund, at parterne konkret handlede til maksimalprisen og at denne med kendskab til manglerne ville have været nedsat i overensstemmelse hermed.

Afslag foretages i den samlede købesum

Højesteret fastslår med dommen, at afslaget foretages i den samlede købesum, men at afslaget - i hvert fald for så vidt angår afslag vedrørende mangler på bygningsindretninger, der er betalt forbedringsværdi for, og hvor der handles til maksimalprisen – ikke kan overstige den forbedringsværdi, køber har betalt ud over andelsværdien.

Der synes ikke med Højesterets dom at være gjort op med de tilfælde, hvor det efterfølgende vurderes, at der i stedet for en forbedringsværdi skulle have været opgjort et fradrag, såfremt vurderingsmanden i sin tid havde kendt til de mangelfulde installationer, da vurderingsmanden udarbejdede vurderingsrapporten.