

Boligret

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



»Køber blev i domstilkendegivelsen givet medhold i, at badeværelset var kassabelt, og at sælger derfor skulle betale for udbedringerne«

Sjusket vurdering koster sælger af andelsbolig 175.000 kroner

Retten i Roskilde har vurderet at en sælger af en andelsbolig skal tilbagebetale 175.000 kroner til køber på grund fejlagtig afskrivning på forbedringer og et kassabelt badeværelse



Niels Nørgaard Rasmussen,
advokat Elvang & Partnere
nr@elvang.dk

Andelsboligkøbere skal være opmærksomme på, om de betaler for meget i forbedringsværdi på forbedringer af en andelsbolig. En for høj forbedringsværdi kan fremkomme på flere måder.

Vurderingsmanden, der har foretaget vurdering af forbedringerne, kan for eksempel have taget fejl af den fremlagte dokumentation for forbedringsudgifterne eller det antal arbejdstimer, som ejeren selv måtte have lagt i forbedringerne. I så fald skal den oprindelige forbedringsværdi justeres ned og maksimalprisen tilsvarende reduceres, inden handlen gennemføres.

En anden mulighed er, at afskrivningen på forbedringerne er gjort forkert op. Afskrivning på forbedringer tager i almindelighed udgangspunkt

i de vejledende værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, hvis ikke andet er bestemt i andelsboligforeningens vedtægter.

Ikke alle vurderingsmænd er ved udarbejdelse af vurderingsrapporter ved andelsboligsalg opmærksomme på, at der i de konkrete foreningsvedtægter kan være vedtaget afskrivningspe-

“Få dage efter købet konstaterede køber alvorlige fejl ved lejlighedens 3-4 år gamle badeværelse”

rioder og metoder, der afviger fra standarden. Det samme gælder for den sags skyld administratorer af andelsboligforeninger og andelsboligbestyrelserne.

Køber kan rejse krav

Opdages det forinden handlens gennemførelse,

at afskrivningen er gjort op med et for lille beløb, vil andelsboligens maksimalpris skulle reduceres. Dette følger af andelsboligforeningslovens § 5.

Opdager køber først efter handlen, at forbedringsværdierne er opgjort for højt, vil køber kunne rejse krav om tilbagebetaling af et det for meget betalte beløb.

I en af Retten i Roskilde afsagt domstilkendegivelse af 22. december 2015, havde køber erhvervet en andelsbolig med overtagelse 1. april 2014. Få dage efter købet konstaterede køber alvorlige fejl ved lejlighedens 3-4 år gamle badeværelse og rejste i den anledning straks krav på udbedringsomkostningerne over for sælger. Foruden nyere badeværelse var lejligheden ifølge salgsmaterialet udstyret med et cirka fem år gammelt køkken.

I vurderingsrapporten, der udgjorde en del af handlens dokumenter, var forbedringsværdien af køkken og bad opgjort med aldersafskrivninger, der fulgte de vejledende værdiforringelseskurver. Fradraget var for køkkenet sat til 15 pct.

Værdi skulle nedskrives med 50 pct.

Ved købers efterfølgende nøjere gennemgang af overdragelsesaftalen og den for andelsboligforeningen gældende foreningsvedtægt fremgik det imidlertid, at afskrivninger på forbedringer skulle opgøres med 10 pct. pr. år. Efter foreningsvedtægterne ville værdien af forbedringer for køkken og bad således være helt afskrevet over 10 år. Værdien af køkkenet skulle således have været nedskrevet med 50 pct.

Foruden krav på afslag i købesummen for det

mangelfulde badeværelse rejste køber krav om tilbagebetaling af den for meget betalte forbedringsværdi af køkkenet.

Køber blev i domstilkendegivelsen givet medhold i, at badeværelset var kassabelt, og at sælger derfor skulle betale for udbedringerne heraf, men med et af retten skønsmæssigt opgjort mindre fradrag for forbedringsværdi. Køber fik tillige medhold i, at forbedringsværdien af køkkenet i overensstemmelse med foreningsvedtægterne skulle reduceres med 50 pct. frem for de af vurderingsmanden opgjorte 15 pct.

Køber blev desuden givet medhold i, at sælger skulle bekoste udbedring af fejlbehæftede elinstallationer og en række mindre VVS-fejl i lejligheden.

Retten fandt ikke, at udbedringerne, som påstået af sælger, påhvilede andelsboligforeningen, hvorfor sælger ud af en købspris på 930.000 kr. i alt skulle returnere ca. 175.000 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betalingen skete.

Domstilkendegivelsen er accepteret af sælger og køber.

Frist på seks måneder

Har man som andelsboligkøber krav på tilbagebetaling af en overpris i anledning af en forkert opgjort maksimalpris, herunder ved forkert opgjorte forbedringsværdier og afskrivninger, skal man være opmærksom på, at der gælder en særlig kort forældelsesfrist på 6 måneder efter det tidspunkt, man kendte eller burde have kendt til sit krav.