

# OPLÆG TIL "FYRAFTENSMØDE" MED NORDEA 2024

## NYHEDER VEDRØRENDE ANDELSBOLIGER

### Præsentation

**Birgitte Rolighed**, advokat (H) med speciale i fast ejendom.

Uddannet ejendomsmægler i 12 år og ejendomsadministratorer i 5 år.

Arbejder med fast ejendom, og intern undervisning - Er herunder bl.a. tilknyttet LOU Advokaters ejendomsadministration og har bolighandler mv.

**LOU Advokater** har hovedkontor i Randers og desuden kontorer i København, Aarhus og Viborg.

Vi er små 20 jurister, heraf 4 tilknyttet ejendomsadministrationen, hvor der er 12 administratorer, hvoraf én faktisk også er jurist.

**LOU** administrerer over 3.000 enheder – heraf en del andelsboligforeninger.

Til hver administration er knyttet én administrator og én erfaren advokat inden for fast ejendom.

Som en del af administrationen tilbyder vi møder med fokus på ny viden.

Dagens emner er 3 Højesteretsdomme, som har betydning for bestyrelser for andelsboligforeninger.

## **Dagens juridiske indhold:**

Højesteretsdomme, der har betydning for bestyrelserns arbejde.

Overblik over nye værdiansættelsesmuligheder pr. 15. april 2024.

# HØJESTERETSDOM FASTSLÅR EN OPLYSNINGS- OG OMSORGSPLIGT FOR SÆLGENDE ANDELSHAVER

Den 8. februar 2024 slog Højesteret fast, at en Andelsboligforening var erstatningsansvarlig over for en tidligere andelshaver for manglende varetagelse af dennes interesser.

Sagen drejede sig om en andelshaver, der ønskede at sælge sin andel.

- **Den 1. juli** 2020 blev der underskrevet salgsaftale.
- Prisen var fastsat med baggrund i den på seneste generalforsamling vedtagne maksimalpris på 212. mio kr. (offentlig ejendomsvurdering).
- **Samme dag** modtog bestyrelsen valuarvurdering, som ville medføre en prisstigning på til 251,8 mio kr. (ca. 19%).

- **Den 7. juli** godkendte bestyrelsen aftalen uden at oplyse sælger om den nye vurdering.
- Allerede **19. maj** havde bestyrelsen fra valuaren (ejendomsmægleren) fået en 'foreløbig værdiindikation', som viste en forventet stigning i dette leje.

Højesteret kom frem til, at bestyrelsen havde haft pligt til at orientere sælger om den ventede stigning, også selvom denne endnu ikke var vedtaget på generalforsamling.

Landsretten var kommet frem til det modsatte resultat.

**Med denne, nye højesteretsdom må det ligge fast, at bestyrelser har en oplysnings- og omsorgspligt overfor sælgende andelshavere, som går videre end hidtidigt antaget.**

# HØJESTERETSDOM MEDFØRER BEHOV FOR VEDTÆGTSÆNDRING

Den 25. august 2023 slog Højesteret fast, at et par andelshavere ikke var ansvarlige over for andesboligforeningen for skader påført ejendommen af håndværkere som parret havde hyret.

- Der var i forbindelse med udførelse af elvarme i et badeværelse opstået en vandskade på ejendommen og den underliggende lejlighed.
- Ejendommens forsikring afviste dækning.
- Mange andelsboligvedtægter har ikke en bestemmelse om skader på ejendommen i sådanne tilfælde.
- Hidtil har det været antaget, at man ved andelsboliger kunne anvende reglerne i lejeloven på skader som andelshaveren påførte ejendommen eller andelsboligen.

- Men Højesteret kom frem til at det ikke var tilfældet.
- Om det havde været anderledes, hvis andelshaverne selv havde udført arbejdet og påført skaden og det ikke som her var det man kalder ' en selvstændigt virkende tredjemand' er uklart.

## **Anbefalinger:**

**Med denne Højesteretsdom må det anbefales, at andelsboligforeninger får ændret vedtægten, så det slås fast, at andelshaveren har et sådant ansvar.**

**Det må også anbefales, at der tegnes en entrepriseforsikring, blandt andet for at foreningen ikke skal bære ansvaret for, at entreprenøren ikke kan betale.**

# TIL SIDST EN LIDT MINDRE VIDTGÅENDE DOM OM ANSVAR FOR SÆLGENDE ANSVARSHAVER

Den 20. februar 2024 kom Højesteret frem til, at en andelshaver, der ved 'eget arbejde' havde renoveret sit badeværelse - og udført håndværksmæssigt ukorrekt flisearbejde - var erstatningsansvarlig overfor køber for den fulde udbedringsomkostning.

- En andelshaver havde udført flisearbejde i badeværelset, uden at det var udført håndværksmæssigt korrekt, og solgte efterfølgende andelen.
- Renoveringen havde medført et forbedringstillæg på kr. 21. 904 kr.
- Ved syn og skøn blev det fastslået, at udbedringsomkostningerne ville være kr. 47.140.

- Sælger blev dømt til at betale den fulde udbedringsomkostning, selvom han ikke var klar over fejlene.
- Der skulle ikke beregnes et fradrag, selvom køber ved ubedringen ville få 'nyt for gammelt' – altså længere levetid for forbedringen, end hvis fejlen ikke havde eksisteret.
- Og det var uden betydning for afgørelsen om køber evt. ville kunne medtage udbedringsomkostningerne ved et senere salg.
- Det er købelovens regler, der finder anvendelse ved vurdering af , om der er mangler ved en andelsbolig.

**Dommen er mest en advarsel til andelshavere om, at man får ansvaret for arbejde, man selv – evt. med venner – har udført, selvom man er uvidende om fejl.**



# OVERBLIK OVER NYE VÆRDIANSÆTTELSESMULIGHEDER PR. 15. APRIL 2024

Maksimalprisen for en andelsbolig består jf. Abl § 5.1. af følgende:

- A: **Værdien af andelen i foreningens formue.**
  - B: **+ forbedringer inde i boligen** – behørigt afskrevet.
  - C: **+/- tillæg eller fradrag for ekstra god/ dårlig vedligeholdelsesstand.**
- 
- **Det væsentligste aktiv** er foreningens ejendom.
  - **Værdien af foreningens ejendom** kan jf. Abl § 5.2. fastsættes:

- 1: **Anskaffelsessummen** for ejendommen (Kostprisen).
- 2: **Valuarvurdering** – efter 15.april 2024 gældende **42 mdr. – mod før 18.**
- 3: Seneste **offentlige ejendomsværdi** (formentlig 2012).
- 4: Seneste **offentlige ejendomsværdi pr. reguleret til oktober i seneste afsluttede regnskabsår.**

- Vurderingsmyndighederne vurderer ikke længere erhvervsejendomme – (dog grunden) hvorunder andelsboligforeningers ejendommen anses at høre.
- For nyere andelsboligforeninger kan kostprisen fortsat være den optimale.
- Valurvurderinger indhentet før 15. april 2024 er også gældende ved salg i 42 måneder.
- Regulering efter nr. 4 betød i 2024 en ca. 20% stigning og viste sig for mange ældre foreninger optimal.