

Kristian Dreyer & Ali Simiab

Ejerlejligheder og andelsboliger

Kristian Dreyer & Ali Simiab
Ejerlejligheder og andelsboliger

1. udgave, 1. oplag

© Karnov Group Denmark A/S, København 2016

ISBN 978-87-619-3824-4

Omslag: Axel Surland, Ljungbyhed

Sats og tryk: AKAPRINT a/s, Aarhus

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.
Alle rettigheder forbeholdes.

Indholdsfortegnelse

Forord	5
Kapitel 1 Foreningen	19
1 Ejer- og andelsboligforeninger	19
2 Foreningsvedtægten	21
2.1 Vedtægtsfortolkning	22
2.2 Ugyldige vedtægtsbestemmelser	23
2.3 Dispensation fra vedtægten	25
3 Bopælspligt	26
3.1 Særligt for andelsboligforeninger	28
4 Husorden	29
4.1 Særligt i ejendomme med beboerrepræsentation	32
5 Vedligeholdelsespligten	34
5.1 Ejerforeninger	37
5.2 Andelsboligforeninger	39
5.3 Typetilfælde	42
5.3.1 Grunden	42
5.3.2 Bærende konstruktioner og hovedejendommens skelet. ...	42
5.3.3 Hovedtrapper, bagtrapper, elevatorer m.v.	43
5.3.4 Kælder- og loftsrum	43
5.3.5 Altaner, balkoner og terrasser tilknyttet den enkelte lejlighed	43
5.3.6 Vinduer	44
5.3.7 Forsyningsanlæg	45
5.4 Foreningens misligholdelse	45
5.4.1 Krav om udbedring	45
5.4.2 Afslag i boligafgiften eller fællesudgiften	46
5.4.3 Erstatning	47
6 Generalforsamlingen	48
6.1.1 Ordinær generalforsamling	48
6.1.2 Ekstraordinær generalforsamling	49
6.2 Indkaldelse til generalforsamling	49
6.2.1 Frist for indkaldelse og indkaldelsesmåde	50
6.2.2 Indkaldelsens indhold og fremlæggelser	51
6.2.3 Formelle mangler ved indkaldelsen	52

INDHOLDSFORTEGNELSE

6.2.4	Dagsorden	52
6.2.5	Optagelse af bestemte emner på dagsordenen	54
6.3	Stedet for generalforsamlingen	55
6.4	Dirigenten	56
6.4.1	Valg af dirigent	56
6.4.2	Dirigentens rolle	57
6.5	Møde- og taleret	59
6.6	Spørgsmål og svar	61
6.7	Stemmeret	63
6.7.1	Ejerforeninger	63
6.7.1.1	Begrænsning i ejerlejlighedsejerens stemmeret	64
6.7.2	Andelsboligforeninger	67
6.7.3	Fælles for begge boligformer	67
6.8	Fuldmagt	67
6.9	Inhabilitet	69
6.10	Behandling af punkterne på dagsordenen	70
6.10.1	Bestyrelsens beretning	70
6.10.2	Forelæggelse af årsregnskab	71
6.10.3	Forelæggelse af budget	73
6.10.4	Forslag	74
6.10.4.1	Ændringsforslag	76
6.10.5	Punktet eventuelt	77
6.11	Afstemningen	78
6.12	Afstemningsmetode	79
6.12.1	Ejerforeninger	82
6.12.1.1	Væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør	84
6.12.1.2	Salg af væsentlige dele af fælles bestanddele og tilbehør	88
6.12.1.3	Ændring i vedtægt	88
6.12.1.4	Indretning af tagboliger	89
6.12.1.5	Enstemmighed	89
6.12.1.6	Samtykke fra enkelte ejerlejlighedsejere	93
6.12.2	Andelsboligforeninger	97
6.12.2.1	Nyt indskud i en andelsboligforening	98
6.12.2.2	Iværksættelsen af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder	99
6.12.2.3	Salg af fast ejendom og foreningens opløsning	100
6.12.2.4	Ændring af værdiansættelsesprincipper	100
6.12.2.5	Fælles tagterrasse	101

6.12.2.6	Individuelle tagterrasser	102
6.12.2.7	Yderligere økonomiske forpligtelser	102
6.12.2.8	Forbedringer i nogle af andelsboligerne	103
6.13	Begrænsning af generalforsamlingens kompetence	103
6.14	Referatet	106
6.15	Ugyldige generalforsamlingsbeslutninger	107
7	Bestyrelsen	112
7.1	Valg af bestyrelsesmedlemmer	113
7.1.1	Ejerforeninger	113
7.1.2	Andelsboligforeninger	113
7.1.3	Fælles for begge boligformer	114
7.2	Bestyrelsesposter	115
7.3	Konstituering af bestyrelsesmedlemmerne	115
7.4	Løn og godtgørelse	116
7.5	Bestyrelsens opgaver	117
7.5.1	Ejerforeninger	118
7.5.2	Andelsboligforeninger	118
7.5.3	Forholdet til revisor	119
7.6	Forretningsorden	119
7.7	Nedsatte udvalg	120
7.8	Indkaldelse til bestyrelsesmøde	120
7.9	Bestyrelsesmødet	121
7.10	Bestyrelsens kompetencer	122
7.11	Inhabilitet	123
7.12	Bestyrelsens beslutninger	124
7.13	Bestyrelsens bemyndigelse og tegningsret m.v.	125
7.14	Protokollat	126
7.15	Fralæggelse af bestyrelshvervet	127
7.16	Afsættelse	128
8	Administrator	129
8.1	Ejerforeninger	130
8.2	Andelsboligforeninger	131
9	Vicevært	132
10	Årsregnskab og revision	134
10.1	Ejerforeninger	137
10.2	Andelsboligforeninger	138
11	Ansvar og erstatning	139
11.1	Bestyrelsens erstatningsansvar	139
11.2	Foreningens erstatningsansvar over for tredjemand	143
11.3	Foreningens erstatningsansvar over for medlemmet	144

INDHOLDSFORTEGNELSE

11.4	Medlemmets erstatningsansvar over for foreningen	147
11.5	Administrators erstatningsansvar over for foreningen og de enkelte medlemmer	149
11.6	Dirigentens erstatningsansvar	149
12	Foreningen som retssubjekt	150
12.1	Foreningens beslutning om at stævne	150
12.2	Foreningens anke	152
12.3	Foreningens udgifter i forbindelse med tvister	152
12.4	Forlig	153
12.5	Foreningens valg af advokat	153
13	Twistløsning	154
13.1	Domstolsprøvelse	154
13.2	Voldgift	154
13.3	Voldgiftsaftale i andelsboligtvister vedrørende forbedringstillægget	156
Kapitel 2 Ejerlejligheder		158
14	Ejerlejligheds- og ejerforeningsbegrebet	158
15	Afgrænsning mellem sær- og fællesejendom	160
16	Faktisk råden over særejendom	160
17	Retlig råden over særejendom	163
18	Faktisk råden over fællesejendom	163
19	Retlig råden over fællesejendom	165
20	Ejerforeningsvedtægten	166
20.1	Tinglysning som gyldighedsbetingelse inter partes	167
20.2	Forholdet mellem normalvedtægt og individuel vedtægt	169
20.3	Tinglysningsrettens kontrol	170
20.3.1	Kontrol med vedtagelseskravet	170
20.3.2	Samtykke fra påtaleberettigede	171
20.3.3	Planlovens § 42	172
20.3.4	Endelig vedtægtsbestemmelse	173
21	Fordelingstal	174
22	Fælles udgifter	174
22.1	Fællesudgifternes samlede størrelse	176
22.2	Den enkelte ejerlejlighedsejers andel af de fælles udgifter	176
22.3	Ændring af fordelingen af den enkelte ejerlejlighedsejers andel af fælles udgifterne	178
22.4	Ejerlejlighedsejerens betalingsmisligholdelse	180
23	Grundfond	181
24	Ejerforeningens efterbetalingskrav	183

25	Ejerlejlighedsejerens tilbagesøgningskrav	184
26	Ejerforeningens hæftelse	185
27	Ejerlejlighedsejers hæftelse for ejerforeningens forpligtelser	186
28	Skæringsdagsproblematikker	188
28.1	Forholdet til ejerforeningen	188
28.2	Forholdet til fælleskreditorer	189
28.3	Forholdet mellem køber og sælger	190
28.3.1	Arbejdet er udført før købsaftalens indgåelse, men betaling herfor forfalder efter købsaftalens indgåelse	191
28.3.2	Arbejdet er besluttet før købsaftalens indgåelse, men udføres efter købsaftalens indgåelse	191
28.3.3	Arbejdet besluttet og udføres efter købsaftalens indgåelse	192
29	Udlejning af én ejerlejlighed	193
30	Adgang til ejerlejligheden	198
31	Krav om fraflytning	199
32	Tvangssalg	204
33	Ejerforeningens pant i ejerlejlighederne	205
Kapitel 3 Andelsboligforeninger		208
34	Andelsboligforeninger	208
35	Foreningsvedtægten	212
36	Medlemskabet	213
37	Andelsboligindskuddet	214
38	Andelsbevis og andelsboligfortegnelse	219
39	Hæftelsen	220
40	Brugsretten	220
41	Boligaftalen	222
42	Passive medlemmer	225
43	Boligafgiften	226
43.1	Boligafgiftens samlede størrelse	226
43.2	Ændring af boligafgiftens samlede størrelse	226
43.3	Den enkelte andelshavers boligafgift	228
43.4	Ændring af fordelingen af den enkelte andelshavers boligafgift	229
44	Transport	230
45	Fremleje	230
46	Forandringer	236
47	Andelshaverens ansvar for tredjemands skadeforvoldelse	239
48	Adgang til andelsboligen	241
49	Eksklusion	243
49.1	Typetilfælde	244

INDHOLDSFORTEGNELSE

49.1.1	Betalingsmisligholdelse	246
49.1.2	Manglende beboelse	253
49.1.3	Ulovlig fremleje	255
49.1.4	Ulovlig anvendelse	255
49.1.5	Vold, chikane, hærværk m.v.	256
49.1.6	Overtrædelse af husdyrsforbud	258
49.1.7	Støjgener	258
49.1.8	Manglende vedligeholdelse og vanrøgt	259
49.1.9	Handler til alvorlig skade eller ulempe for foreningen eller andre andelshavere	261
49.1.10	Overprishandler	261
49.2	Eksklusionsbeslutningen	262
49.3	Prøvelse af eksklusionsbeslutningen ved fogedretten	265
49.4	Prøvelse af eksklusionsbeslutningen ved domstolene	268
49.5	Virkning af eksklusion	268
50	Værdiansættelsesprincipperne	272
50.1	Anskaffelsesprisen	274
50.2	Den kontante handelsværdi	275
50.3	Offentlig ejendomsværdi	278
50.4	Værdien af forbedringer udført på ejendommen	279
50.5	Prioritetsgæld i foreningens ejendom	280
50.6	Øvrige tilfælde	280
51	Maksimalprisprincippet	280
51.1	Nettoformueprincippet	281
51.1.1	Foreningens aktiver og passiver	283
51.1.2	Renteswap	284
51.1.3	Øvrige eventualforpligtelser	287
51.2	Fald i nettoformuen	288
51.3	Stigning i nettoformuen	290
51.4	Prisreguleringsklausuler	291
51.5	Forbedringer ved andelsboligen	295
51.6	Vedligeholdelsesmæssige stand	299
51.7	Dusør	299
51.8	Anden retshandel	300
Kapitel 4	Overdragelsen	302
52	Generelt om overdragelsen	303
53	Forkøbsret på andelsboliger	304
53.1	Andelshaverens frie overdragelsesret til et husstandsmedlem	306
53.2	Andelshaverens nærtståendes forkøbsret (litra a)	306

53.3	Ventelister (litra b og c).....	306
53.4	Samlivsophør	309
53.5	Dødsfald	311
54	Ejendomsmæglerens medvirken.....	313
54.1	God ejendomsmægleretik	313
54.2	Sælgerrepræsentationen og dobbeltrepræsentationsforbuddet. . .	314
54.3	Undersøgelsespligten.....	314
54.4	Oplysningspligten	315
54.5	Ejendomsmæglerens forpligtelser over for køberen	315
54.6	Pligtforsømmelse	316
54.7	Ejendomsmæglerens standardformularer	317
54.8	Ejendomsmæglerens erstatnings- og godtgørelsesansvar	318
54.8.1	Forkert provenuberegning	319
54.8.1.1	Salgsbudget og salgsprovenu.....	319
54.8.1.2	Godtgørelsen.....	321
54.8.2	Forkert ejerudgiftsberegning	322
54.8.2.1	Beregning af ejerudgifter.....	322
54.8.2.2	Særligt for andelsboliger	323
54.8.2.3	Godtgørelsen.....	325
54.8.3	Forkert værdiansættelse	325
54.8.3.1	Værdiansættelse og udbudspris	325
54.8.3.2	Godtgørelse.....	326
54.9	Andelsboligens maksimalpris i ejendomsmæglerens dokumenter	327
54.9.1	Ejendomsmæglerens forpligtelser i forhold til andelsboligforeningens økonomi.....	328
54.9.2	Undersøgelses- og oplysningspligten	330
54.9.2.1	Undersøgelser for at kunne iagttage oplysningspligten	331
54.9.2.2	Undersøgelser ved værdiansættelsen.....	334
54.9.2.3	Undersøgelser ved beregning af ejerudgiften.....	336
54.9.2.4	Undersøgelser for at kunne fremhæve foreningens økonomi i salgsoptillingen.....	337
54.9.3	Køberens krav ved ejendomsmæglerens pligtforsømmelse	338
54.9.3.1	Køberens undersøgelsespligt.....	338
54.9.3.2	Tabsvurderingen.....	339
54.9.4	Sammenfattende.....	340
54.9.5	Særligt om prisreguleringsklausuler ved formidling af andelsboliger.....	341
55	Sælgerens loyale oplysningspligt.....	343
56	Sælgerens særlige oplysningspligt ved salg af andelsboliger	347

INDHOLDSFORTEGNELSE

56.1	Oplysning om maksimalprisen	347
56.2	Nøgleoplysningsskemaerne	348
56.2.1	Nøgleoplysningsskemaet for andelsboligforeningen (bilag 1)	349
56.2.2	Nøgleoplysningsskemaet for andelsboligen (bilag 2)	355
56.2.3	Erklæring om væsentlige ændringer i bilag 1 (bilag 3)	355
56.2.4	Foreningens udfyldelse og udlevering af nøgleoplysningsskemaerne	355
56.2.5	Udfyldelse og udlevering af nøgleoplysningsskemaet for andelsboligforeningen (bilag 1)	356
56.2.6	Udfyldelse og udlevering af nøgleoplysningsskemaet for andelsboligen (bilag 2)	356
56.2.7	Udfyldelse og udlevering af erklæring om væsentlige ændringer i bilag 1 (bilag 3)	357
57	Sælgerens særlige oplysningspligt ved salg af ejerlejligheder	357
58	Sælgerens garanti	358
59	Huseftersynsordningen	361
59.1	Anvendelsesområdet for forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 om huseftersynsordningen	362
59.2	Betingelser og mangelfritagelsen	363
60	Køberens undersøgelsespligt	365
61	Købsaftalen	367
61.1	Købsaftalens indgåelse	367
61.2	Købsaftalens indhold	369
61.3	Købesummens størrelse	370
61.4	To købsaftaler ved andelsboliger	370
61.4.1	Aftalefortolkning	371
61.4.2	Beregning af forældelsesfristen for tilbagebetalingskrav efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3	373
61.4.3	Beregning af fortrydelsesfristen	374
61.4.4	Ejendomsmæglerens ansvar i forhold til foreningens overdragelsesaftale	376
61.4.5	Hvilken købsaftale lægges til grund ved godtgørelse?	377
61.4.6	Sammenfattende	378
62	Overdragelsesprocedure	379
62.1	Overdragelse af andelsboliger	380
62.1.1	Anmodning om udtræden	380
62.1.2	Kontrol af forbedringer m.v.	380
62.1.3	Godkendelse af køber	383
62.1.4	Godkendelse af overdragelsesaftalen	385

62.1.5	Fraflytningsrapport	387
62.1.6	Indbetaling og afregning af købesummen	387
62.2	Overdragelse af ejerlejligheder	391
63	Overdragelse mellem nærtstående	392
63.1	Deloverdragelse	393
63.2	Købesummens størrelse	394
63.3	Skat og afgifter af gavedispositioner	396
64	Handlens ophør	397
64.1	Betingede købsaftaler	398
64.2	Advokatforbehold	399
64.3	Fortrydelsesret	403
64.3.1	Fortrydelsesfrist (§ 8)	406
64.3.2	Aflysning af aftalen (§ 9)	407
64.3.3	Tilbagelevering af ejendommen (§ 10)	407
64.3.4	Godtgørelse (§ 11)	408
64.3.5	Tilbagebetaling af købesummen (§ 12)	408
64.3.6	Retsvirkning af fortrydelse	409
64.3.7	Fortrydelsesret ved køb af andelsboliger i foreninger under stiftelse	410
64.4	Ugyldighed	412
65	Parcelhusreglen	413
65.1	Sameje	415
65.2	Supplerende bolig	415
65.3	Forældrekøb	416
66	Overprissager ved andelsboliger	417
66.1	Priskontrol af maksimalprisen	417
66.1.1	Bestyrelsens pligt til at føre kontrol	418
66.1.2	Administrators pligt til at føre kontrol	418
66.1.3	Revisors pligt til at føre kontrol	419
66.1.4	Ejendomsrådgiverens pligt til at føre kontrol	419
66.1.5	Berigtigende advokats pligt til at føre kontrol	423
66.2	Købers ret ved betaling af »penge under bordet«	423
66.3	Overpriskrav	423
66.3.1	Beregning af forældelsesfristen	424
66.3.2	Suspension af forældelsesfristen	424
66.3.2.1	Ukendskab til forældelsesfristen eller kravets størrelse	426
66.3.2.2	Ukendskab til generalforsamlingens drøftelser	427
66.3.2.3	Valuarfejl	427
66.3.2.4	Regnskabsfejl	431

INDHOLDSFORTEGNELSE

66.3.2.5	Forkert værdiansættelse af forbedringer	433
66.3.2.6	Areal mangler	435
66.3.3	Ejendomsmæglerens godtgørelse ved sælgers tilbagebetaling af overpris	436
66.4	Sælgers regreskrav ved tilbagebetaling af ulovlig overpris	439
66.4.1	Købers erstatningskrav mod rådgivere, hvor tilbagebetalingskravet mod sælger ikke er forældet	440
66.4.2	Købers erstatningskrav mod rådgivere, hvor tilbagebetalingskravet mod sælger er forældet	442
66.5	Ophævelse	443
67	Tilbagebetaling af urimelig overpris for ejerlejlighed	445
68	Sælgerens misligholdelsesbeføjelser	446
69	Ansvarsfraskrivelser og -begrænsninger	447
70	Mangler	450
70.1	Faktiske mangler	452
70.1.1	Synlige mangler	452
70.1.2	Skjulte mangler	453
70.1.3	Efterfølgende mangler	453
70.1.4	Udviklingsmangler	453
70.1.5	Areal mangler	453
70.2	Retsmangler	454
71	Køberens misligholdelsesbeføjelser	455
71.1	Risikoens overgang	455
71.2	Ophævelse	456
71.3	Erstatning	461
71.3.1	Ansvarsgrundlaget	461
71.3.2	Tab	462
71.3.3	Erstatningsudmåling	462
71.4	Afslag	464
71.4.1	Betingelser for afslag	465
71.4.2	Udmåling af afslag	467
71.4.3	Særligt for afslag ved andelsboliger	468
71.5	Typetilfælde	470
71.5.1	Mangler i badeværelset	470
71.5.2	Elinstallationer	471
71.5.3	Mangler i tilknytning til særejendommen, det påhviler foreningen at udbedre	473
71.5.4	Selv- og medbyg i særejendommen	474
71.5.5	Mangler ved hovedejendommen, der ikke forårsager mangler ved særejendommen	475

INDHOLDSFORTEGNELSE

71.5.6 Mangler ved hovedejendommen, der forårsager mangler ved særejendommen	475
71.5.7 Foreningens nyanskaffelser og forbedringer	476
72 Fortabelse af misligholdelsesbeføjelser	477
72.1 Køberens undersøgelsespligt	477
72.2 Egen skyld og tabsbegrænsningspligt	478
72.3 Opgivelse	478
72.4 Afhjælpningsret og -pligt	479
72.5 Passivitet	479
72.6 Forældelse	480
Litteraturfortegnelse	483
Domsregister	489
Stikordsregister	497