

Introduktion

1. Indledning

Andelsboligen er en populær boligform. På landsplan var der pr. 1. januar 2017 ca. 200.000 andelsboliger i ca. 9.000 private andelsboligforeninger,¹ og siden 2007 er antallet steget med godt 10.000 svarende til en stigning på mere end 5 %.² Samtidigt er efterspørgslen forøget til et niveau, hvor det i de større byer, særligt i København, mere er reglen end undtagelsen, at liggetiderne på andelsboliger regnes i dage og uger frem for måneder.³ Bl.a. dette har medført et øget fokus på boligformen fra såvel medier som politikere.⁴

Prisen på andelsboliger er reguleret af nogle komplicerede maksimalprisregler, som skal håndteres af køber og sælger samt foreningernes bestyrelser, idet bestyrelsen i medfør af ABL § 6, stk. 6 og 7, skal kontrollere prisen, når en andelsbolig overdrages. Bestyrelsens forkerte anvendelse af reglerne i ABL aktualiserer nogle særlige erstatningsretlige problemstillinger, som ikke opstår i andre typer foreninger. Hvis eksempelvis en andelsbolig sælges til overpris, kan foreningen og de enkelte bestyrelsesmedlemmer pådrage sig et erstatningsansvar over for køber. Bestyrelserne, som består af almindelige andelshavere, dvs. lægfolk, skal således navigere inden for rammerne af et regelsæt, som ikke bare er kompliceret, men hvis nærmere indhold i et vist omfang også er uafklaret i retspraksis og omdiskuteret i den juridiske teori. I denne afhandling behandles disse maksimalprisregler samt de erstatningsretlige konsekvenser af bestyrelsens fejl i forbindelse med overdragelser af andele i private andelsboligforeninger.

1. Jf. 2017-rapporten s. 34.

2. Jf. *Søren Martin Olsen & Magnus Ulveman*: "Populært problembar: Derfor er andelsboliger igen voldsomt populære", www.business.dk d. 28. maj 2016.

3. Se bl.a. *Michael Olsen & Helene Navne*: "Nu sælger andelsboliger sig selv", *Politiken*, sektion 1, s. 1, d. 27. november 2017.

4. Senest er ABL ændret ved lov nr. 555 af 29. maj 2018, hvorved der pr. 1. juli 2018 er trådt nye regler om bl.a. bestyrelsens opgaver og ansvar samt stiftelsen og finansieringen af andelsboligforeninger i kraft.

Da omdrejningspunktet for afhandlingen er den private andelsboligforening, indeholder det følgende afsnit en kort præsentation af den private andelsboligforening som juridisk konstruktion⁵ samt den overordnede retlige ramme for foreningens virke.

2. Den private andelsboligforening

I § 2, stk. 1, i den første ABL fra 1979⁶ var en andelsboligforening defineret som følger:

“Ved en andelsboligforening forstås i denne lov en forening, der har til formål at eje og drive en ejendom på andelsbasis, således at foreningens medlemmer som andelshavere har andel i foreningens formue og den enkelte andelshaver i forbindelse hermed har brugsret til en lejlighed i ejendommen.”

Der findes ikke en tilsvarende bestemmelse i ABL i dag, men definitionen kan i nogen grad fortsat anvendes som vejledende.⁷ Andelshaverne er således ikke ejere af ejendommen, og langt det mest almindelige er, at ejendommen ejes af andelsboligforeningen,⁸ der i alle henseender er at betragte som et selvstændigt retsobjekt.⁹

I forbindelse med stiftelsen af foreningen indbetaler andelshaverne et indskud til foreningen, og herefter betaler andelshaverne løbende en boligafgift, der er fastsat af generalforsamlingen,¹⁰ og som skal dække driften af foreningen. Det deklaratoriske udgangspunkt er, at andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser,¹¹ men den praktiske hovedregel er, at vedtægterne begrænser hæftelsen til indskuddet.¹²

Som medlemmer af foreningen ejer andelshaverne hver især en andel i foreningens formue, hvortil er knyttet en eksklusiv brugsret til en lejlighed i

5. Se herom bl.a. 1997-redegørelsen s. 11 ff.

6. Lov nr. 239 af 8. juni 1979.

7. Jf. *H. Kallehaug & Arne Blom: Lejelovene – tillæg* (1984) s. 335 samt *Mette Neville: Andelsboligforeningsloven* (2012) s. 83.

8. Foreninger, som ikke ejer, men har *rådighed* over ejendommen, er imidlertid formentligt også omfattet af ABL, jf. herom nedenfor i kapitel 2 afsnit 3.1.

9. Se bl.a. *Svend Trangeled: Andelsboliger* (1990) s. 20.

10. Se standardvedtægternes § 8, stk. 1.

11. Jf. *H. Kallehaug & Arne Blom: Lejelovene II* (1980) s. 229, *Mette Neville: Boligfællesskaber i selskabsform* (1993) s. 178 f. og 1994-rapporten s. 14. Se modsat *Irene Nørgaard* i U.1986B.27 s. 35 samt *Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen* i U.2016B.25 s. 25.

12. Se standardvedtægternes § 5, stk. 1.

ejendommen. I modsætning til ejerne af ejerlejligheder har andelshaverne således ikke nogen egentlig ejendomsret til deres lejligheder.¹³ Udover brugsretten består medlemskabet af forvaltningsbeføjelserne (retten til at udøve indflydelse i foreningen) og de økonomiske forpligtelser (forpligtelsen til at betale boligafgift mv. til foreningen). Når man taler om overdragelse eller salg af en andelsbolig eller andelslejlighed, er det således udtryk for en samlet overdragelse af de rettigheder og forpligtelser, der følger af medlemskabet.¹⁴

Andelsboligforeningens medlemmer kan udøve indflydelse i foreningen som deltagere på generalforsamlingen, herunder ved valget af bestyrelse, som vælges blandt medlemmerne og således består af lægfolk.¹⁵ I dag har en række større foreninger endvidere ansat en administrator, typisk en advokat, til at forestå den daglige drift.

Retsforholdet mellem andelshaverne og foreningen afhænger i det væsentligste af foreningens vedtægter og almindelige foreningsretlige regler.¹⁶ Foreningen kan inden for rammerne af ABL og den almindelige foreningsret frit beslutte indholdet af vedtægterne. Alligevel er vedtægterne i landets andelsboligforeninger til en vis grad standardiserede, hvilket især skyldes to sæt "modelvedtægter": Standardvedtægterne¹⁷ og normalvedtægten¹⁸. Begge er vejledende forstået på den måde, at ingen foreninger har pligt til at anvende vedtægterne, men særligt bestemmelserne i standardvedtægterne er dog meget udbredte og vil således være udtryk for retstilstanden i mange foreninger.¹⁹

13. Jf. 1980-redegørelsen (om finansiering af nybyggeri) s. 6.

14. Jf. *Niels Grubbe*: Andelslejligheder (1973) s. 19 ff. og 45 ff. og samme i *Festskrift til Dansk Selskab for Boligret* (2016) s. 177 ff. Se desuden den indledende del af landsrettens præmisser i U.2010.633 Ø.

15. Det er i ABL forudsat, at andelsboligforeningen vælger en bestyrelse, jf. ABL § 6, stk. 5, 6, 8 og 9, § 6 c, stk. 1-3, og § 7 h, stk. 1.

16. Se således Højesterets præmisser i U.2011.2094 H. Se desuden *Mette Neville*: Andelsboligforeningsloven (2012) s. 330 f., 1994-rapporten s. 27 og 1980-redegørelsen s. 36 ff. I forarbejderne til lov om boligfællesskaber af 23. oktober 1975 anføres det, at det var hensigten senere at udarbejde en almindelig lovgivning om boligfællesskaber, herunder om retsforholdet mellem medlemmerne, jf. FT 1975-76 tillæg A sp. 1148 f., men noget sådant skete aldrig.

17. Udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, jf. ABF Håndbogen (2016) s. 224 ff.

18. Notat af 27. december 2006 (Sag B-5783-398) udarbejdet af Boligstyrelsen i 2006 i henhold til ABL § 7.

19. Jf. Erhvervs- og Byggestyrelsens "Analyse af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet" (2006) s. 15 f.

2.1. Typer af private andelsboligforeninger

Baggrunden for og omstændighederne i forbindelse med stiftelsen af de private andelsboligforeninger i Danmark varierer betydeligt.²⁰ Foreningerne kan dog opdeles i to hovedgrupper: 1) De *ustøttede andelsboligforeninger*, der er opstået enten ved, at lejerne i en udlejningsejendom har dannet en andelsboligforening, som har erhvervet ejendommen (efter frivillig aftale²¹ eller efter reglerne om tilbudspligt i LL kapitel XVI), eller ved at en gruppe mennesker har stiftet en andelsboligforening, som herefter (uden offentlig støtte) selv har forestået opførelsen af ejendommen²² eller har overtaget en nyopført ejendom, typisk fra en professionel investor/developer, og 2) de *støttede andelsboligforeninger*, der har opført deres ejendom med offentlig støtte efter almenboliglovens kapitel 11 a.²³ I 2010 var der i alt 209.280 andelsboliger fordelt på ca. 160.000 i ustøttede og ca. 50.000 i støttede foreninger.²⁴

3. Andelsboligforeningsloven og maksimalprisreglerne

Den væsentligste lovmæssige regulering af private andelsboligforeninger findes i ABL, som finder anvendelse på foreninger, der ejer eller på anden vis råder over²⁵ ejendomme til helårsbeboelse med flere end to beboelseslejligheder, jf. §§ 1 og 1 a.²⁶

Loven indeholder regler om andelsboligforeningers stiftelse og overtagelse af udlejningsejendomme, men loven består i det væsentligste af et præceptivt regelsæt, der regulerer overdragelsen af andele. Af den centrale bestemmelse i ABL § 5, stk. 1, følger, at prisen på en andel ikke må overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden (individuelle forbedringer) og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed

20. Se bl.a. *Finn Träff & Rasmus Juul-Nyholm: Andelsboliger* (2011) s. 73 ff.

21. Se herom *Robert Mikkelsen* i *Juristen* (1963) s. 107 ff.

22. De såkaldte "selvgroede andelsboligforeninger".

23. Denne støtteadgang ophørte ved udgangen af 2004, jf. lov nr. 1086 af 17. december 2002.

24. Jf. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter: *Andelsboligforeningers anvendelse af lån med tilknyttede renteswapaftaler* (2012) s. 10 f. Se også *Finn Träff & Rasmus Juul-Nyholm: Andelsboliger* (2011) s. 86 f., hvor der gives eksempler på atypiske stiftelser.

25. Foreninger, som ikke ejer, men har *rådighed* over ejendommen, er formentligt også omfattet af ABL, jf. herom nedenfor i kapitel 2 afsnit 3.1.

26. Der findes også regler om private andelsboligforeninger uden for ABL, heriblandt kapitel 9-11 i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom.

kan betinge. Reglerne om prisfastsættelsen i ABL § 5, stk. 1-4 og 12-15, gælder i alle "typer" private andelsboligforeninger, der falder ind under lovens anvendelsesområde, jf. §§ 1 og 1 a.

Reglerne i ABL § 5 er *maksimal*prisregler, og der er således ikke noget til hinder for, at parterne i en overdragelsesaftale aftaler en *lavere* pris. En forening kan desuden i vedtægterne eller ved generalforsamlingsbeslutning fastsætte andelenes pris lavere end den maksimalpris, der følger af loven,²⁷ og en sådan lavere maksimalpris vil være bindende for sælger og kunne påberåbes af køber.²⁸

Efter ABL § 5 opgøres foreningens formue som den nettoværdi, der fremkommer ved at fradrage værdien af foreningens gæld (hovedsageligt prioritetslånene) i værdien af foreningens aktiver (hovedsageligt ejendommen). For så vidt angår ejendommen og prioritetsgælden gælder der særlige regler for værdiansættelsen, som afviger fra almindelige regnskabsmæssige principper. Herudover gælder der særlige regler for prisfastsættelsen i foreninger, der har modtaget offentlig støtte, jf. ABL § 5, stk. 5-11.

Når nettoformuen er opgjort, fordeles denne mellem andelshaverne i henhold til den fordelingsnøgle, der er fastsat i vedtægterne.²⁹ Udtrykket "andelskronen" anvendes normalt om den faktor, der udgør forholdet mel-

27. Se i forhold til særreglerne i ABL § 5, stk. 7-9, diskussionen nedenfor i kapitel 2 afsnit 1.2.1. Årsagen til, at nogle foreninger fastsætter andelskronen lavere end lovens maksimum, varierer, men kan f.eks. skyldes, at foreningen ønsker en stabil udvikling i andelskronen, som ikke påvirkes (alt for meget) af udsving i ejendommens værdi og lånenes kursværdi eller af større vedligeholdelsesarbejder.

28. Jf. således 1980-redegørelsen s. 135 ff. og *Mette Neville: Andelsboligforeningsloven* (2012) s. 168 f. og 301. Sml. også TBB.2010.373 Ø. At sådanne vedtægtsbestemmelser kan påberåbes af køber skyldes, at disse efter deres karakter og formål normalt også sigter på at skabe ret for køber, sml. *J. Trolle* i U.1964B.274 s. 276 og U.2007.3068/2 H, som dog vedrørte en kolonihave. *Niels Grubbe* tilslutter sig, at maksimalprisbestemmelser i vedtægter kan påberåbes af køber, men tager dog det forbehold, at en køber, der er i ond tro i forbindelse med indgåelsen af aftalen, ikke kan påberåbe sig maksimalprisbestemmelser i foreningens vedtægter, hvis vedtægterne er tavse om konsekvenserne af overpris, jf. *Niels Grubbe: Andelslejligheder* (1973) s. 79 f. Det er usikkert, om sidstnævnte er udtryk for retstilstanden i dag. Noget andet er, at domstolene muligvis vil afvise en sag, hvor en køber, der bevidst har betalt penge under bordet med henblik på omgåelse af vedtægtsmæssige maksimalprisregler, kræver tilbagebetaling. Dette kan imidlertid ikke antages at være tilfældet, såfremt prisen *også* er i strid med ABL § 5, sml. U.2007.931 Ø, hvor købers krav dog var forældet.

29. Efter standardvedtægternes § 6, stk. 1, har andelshaverne andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

lem nettoformuen og det samlede oprindelige indskud,³⁰ mens “andelsværdien” er udtryk for den enkelte andelshavers andel i foreningens formue og fremkommer ved at multiplicere andelskronen med indskuddet for den pågældende andel.³¹

Til andelen i nettoformuen lægges som nævnt værdien af de individuelle forbedringer, der fastsættes til anskaffelsværdien, og som normalt nedskrives over en periode svarende til forbedringernes gennemsnitlige levetid, jf. ABL § 5, stk. 12. Endelig beregnes et tillæg eller fradrag for vedligeholdelsestilstanden, såfremt denne afviger væsentligt fra det sædvanlige.³²

Den umiddelbare konsekvens af, at der betales overpris for en andel, er, at køber har et tilbagebetalingskrav mod sælger, jf. ABL § 16, stk. 3, som forældes efter de almindelige regler i FL. I stedet for at kræve tilbagebetaling af overprisen kan køber hæve aftalen, jf. ABL § 16, stk. 1, men dette sker formentlig kun meget sjældent i praksis. Køber vil desuden efter omstændighederne kunne rette et krav efter almindelige erstatningsretlige regler mod andre “aktører”, herunder foreningen, bestyrelsesmedlemmerne, administrator og revisor m.fl., for det tab, som køber har lidt ved at betale overpris. Såfremt sælgers overtrædelse af maksimalprisreglerne kan tilregnes denne som uagtsom eller forsætlig, vil sælger kunne straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, jf. ABL § 15, stk. 3.

3.1. Bestyrelsens rolle ved andelsoverdragelser

I praksis foregår et salg af en andel på den måde, at andelshaveren og en interesseret køber indgår en overdragelsesaftale, som er betinget af, at bestyrelsen kan godkende såvel aftalen som køberen.³³

Bestyrelsen skal således efter ABL § 6, stk. 6, godkende aftalen og særligt kontrollere, at prisen ikke overstiger maksimalprisen i henhold til ABL § 5. Bestyrelsen må derfor kontrollere dels opgørelsen af foreningens formue,

30. Andelskronen er i denne forstand udtryk for en kursværdi. Fordeles foreningens formue ikke i henhold til indskuddenes størrelse, men efter en anden enhed, f.eks. lejlighedernes areal, anvendes begrebet andelskrone om den faktor, der udgør forholdet mellem en enkelt enhed – i dette eksempel 1 m² – og foreningens nettoformue. Se *Jørn Andersen: Andelsboligforening (2007)* s. 9 f.

31. Eksempel: I en andelsboligforening med 10 lejligheder har hver andelshaver indbetalt et indskud på 10.000 kr. og har herefter andel i formuen med 1/10. Udgør foreningens nettoformue på et givent tidspunkt 1.000.000 kr., er andelskronen 10 (1.000.000 / 10.000 x 10), mens andelsværdien for hver lejlighed er 100.000 kr. (10.000 x 10).

32. Jf. *Mette Neville: Andelsboligforeningsloven (2012)* s. 179 f.

33. Se pkt. 10, 1. afsnit, og pkt. 16 i Den Fælles Overdragelsesaftale.

dels værdiansættelsen af individuelle forbedringer. Herudover følger det af ABL § 6, stk. 5, 7, 10 og 11, at bestyrelsen skal godkende erhververen og eventuelle andre retshandler, som er indgået i forbindelse med overdragelsen, samt at bestyrelsen skal modtage og herefter udbetale købesummen til sælger og eventuelle andre rettighedshavere efter fradrag for foreningens tilgodehavender. Desuden er bestyrelsen pålagt dels en oplysningspligt over for sælger efter bekendtgørelsen om oplysningspligt,³⁴ jf. ABL § 6, stk. 1 og 2, og dels efter omstændighederne en almindelig oplysningspligt, hvorefter bestyrelsen må oplyse køber og/eller sælger om forhold af væsentlig betydning for prisfastsættelsen, jf. også ABL § 6 c, stk. 1, nr. 4.³⁵

3.2. Baggrunden for maksimalprisreglerne

Forløberer til den private andelsboligforening var de byggeselskaber og kooperative byggeforeninger, der blev stiftet sideløbende med de første andels-selskaber i 1850'erne og -60'erne som følge af de dårlige boligforhold, der herskede i særligt København på daværende tidspunkt.³⁶ De første egentlige private andelsboligforeninger blev stiftet i 1911 og 1912.³⁷ Den private andelsboligforening har således sit udspring i andelsbevægelsen,³⁸ og det var også i høj grad lejere, som var fortrolige med kooperationens idéer, der var initiativtagerne til den overtagelse af udlejningsejendomme på andelsbasis, som tog fart i slutningen af 1950'erne og starten af 1960'erne.³⁹

Reguleringen af prisen på andelsboliger har ligeledes sin historiske oprindelse i dårlige boligforhold. Som følge af den boligsociale nød før og under første verdenskrig indførtes der i 1916 regler om forbud mod lejeforhøjelser⁴⁰ og i 1917 en dusørregel,⁴¹ som svarer til den gældende bestemmelse i LL § 6, hvorefter det er forbudt at modtage dusør i forbindelse med indgåelse af

34. Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

35. Sidstnævnte behandles nedenfor i kapitel 14 afsnit 4.

36. Se således *Claus Bjørn & andelsudvalget: Andelssamarbejdet i Danmark* (1986) s. 38, *Henning Bro: Boligen mellem natvægterstat og velfærdstat* (2008) s. 84 ff. og *Finn Tråff & Rasmus Juul-Nyholm: Andelsboliger* (2011) s. 21.

37. Se således *Børge Højlund: Beboerdemokrati uden begrænsninger* (2000) s. 41 ff. og 1980-redegørelsen (om finansiering af nybyggeri) s. 3.

38. Se også *Svend Trangeted: Andelsboliger* (1990) s. 25 ff. samt *Lise Clemmensen* i ABFnyt nr. 3 (2018) s. 9 f.

39. Jf. 1965-betænkningen s. 24.

40. Lov nr. 187 af 9. juni 1916.

41. § 10 i lov nr. 72 af 23. februar 1917.

lejerforhold. Ved U.1964.615 H fastslog Højesteret, at dusørreglen kunne anvendes til at nedsætte prisen i forbindelse med overdragelser af andele.

I 1967 indførtes der en bestemmelse i BRL § 69, som specifikt regulerede prisen på andele. Begrundelsen for denne regel, som i 1980 blev videreført med ABL § 5, var boligmanglen, og herudover samspillet mellem lejefastsættelsesreglerne og lejernes mulighed for at overtage en udlejningsejendom på andelsbasis. Siden slutningen af 1950'erne – og særligt med indførelsen af reglerne om tilbudspligt i LL i 1975 – er de fleste andelsboligforeninger etableret derved, at lejerne stifter en andelsboligforening, som herefter køber udlejningsejendommen af udlejer, og denne type andelsboligforening er fortsat i dag langt den mest udbredte.⁴² Andelsboligforeningen kan erhverve ejendommen til en relativt lav pris, da afkastet på udlejningsejendomme er begrænset som følge af lejefastsættelsesreglerne. Såfremt prisfastsættelsen på andelsboliger var fri, ville andelshavere i foreninger, som har erhvervet ejendommen efter reglerne om tilbudspligt i de større byer, i mange tilfælde kunne opnå en betydelig gevinst ved et efterfølgende salg af andelsboligen.⁴³

Endelig skal eksistensen af maksimalprisreglerne i dag ses i lyset af et herskende politisk ønske om opretholdelsen af et varieret boligmarked, hvor andelsboligen udgør en alternativ boligform mellem ejer- og lejeboligen, der er tilgængelig for almindeligt bemidlede mennesker.⁴⁴

Baggrunden for maksimalprisreglerne og den private andelsboligforening behandles yderligere nedenfor i afsnit 9.

4. Formål og bidrag

I det forudgående afsnit er det anført, at køber efter omstændighederne kan kræve *erstatning* hos bl.a. foreningen og bestyrelsesmedlemmerne for det tab, som køber har lidt ved at have betalt en overdragelsessum til sælger, som overstiger det maksimum, der følger af prisfastsættelsesreglerne i ABL § 5. Der eksisterer således en tæt forbindelse mellem indholdet af maksimalprisreglerne på den ene side og vurderingen af bestyrelsens og foreningens erstatningsansvar i forbindelse med overdragelser af andele på den anden side.

42. Se Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter: Andelsboligforeningers anvendelse af lån med tilknyttede renteswapaftaler (2012) s. 11.

43. Sml. 1965-betænkningen s. 101.

44. Se således bl.a. Erhvervs- og Byggestyrelsens "Analyse af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet" (2006) s. 101 og lovforslag som fremsat: FT 2017-18 tillæg A L 177 s. 4 f.

Formålet med denne afhandling er overordnet set at foretage en retsdogmatisk analyse af de retlige forhold, som maksimalprisreglerne aktualiserer for andelsboligforeningens bestyrelse i forbindelse med overdragelsen af andele. Nærmere bestemt undersøges gældende ret for så vidt angår indholdet af dels maksimalprisreglerne, dels reglerne om bestyrelsens priskontrol. På denne baggrund analyseres de erstatningsretlige problemstillinger, som udspringer af bestyrelsens tilsidesættelse eller forkerte anvendelse af disse regler.

Analysen foretages altså i to trin, hvor først indholdet af maksimalprisreglerne og dernæst de erstatningsretlige problemstillinger analyseres. Baggrunden for denne tottrinsmodel er dobbelt. *For det første* må en erstatningsretlig vurdering af bestyrelsens adfærd tage sit afsæt i reglerne om prisfastsættelsen og bestyrelsens kontrol hermed. Årsagen hertil er *dels*, at spørgsmålet om bestyrelsens eller foreningens erstatningsansvar i forbindelse med overdragelser i de fleste tilfælde opstår, fordi sælger eller køber har lidt et *tab* som følge af, at prisfastsættelsesreglerne er anvendt forkert, *dels* har de gældende regler på et område ofte stor betydning for *culpavurderingen*.⁴⁵ Sidstnævnte er særligt tilfældet for så vidt angår emnet for denne afhandling, idet bestyrelsens adfærd ved overdragelser konkret er normeret i ABL § 6, stk. 6 og 7, jf. § 5, og eventuelt også i vedtægterne. De erstatningsretlige konsekvenser af bestyrelsens fejl i overdragelsessager kan således alene behandles, overskues og forstås, såfremt fortolkningen af maksimalprisreglerne og reglerne om bestyrelsens kontrol forinden er fastlagt.

For det andet har en analyse af indholdet af maksimalprisreglerne en *selvstændig værdi* i forhold til løsningen af de mange problemstillinger vedrørende prisfastsættelsen, der kan opstå *mellem køber og sælger* af en andelsbolig. Herudover vil en beskrivelse af retstilstanden på området lette analysen i fremtidige erstatningssager, og på et mere praktisk plan vil en klarlægning af maksimalprisreglernes indhold forhåbentligt kunne imødegå nogle af de erstatningspådragende fejl, som ellers ville blive begået i bestyrelserne. De nævnte forhold indebærer, at analysen af maksimalprisreglerne er grundigere og mere omfattende, end hvad alene behandlingen af de erstatningsretlige problemstillinger kan forsvare.

Afhandlingen indeholder således *for det første* en systematisering af samtlige de retskilder, som har betydning for fortolkningen af maksimalprisreglerne og reglerne om bestyrelsens priskontrol i forbindelse med overdragel-

45. Se bl.a. *Viggo Hagstrøm*: Offentligrettslig erstatningsansvar (1987) s. 272 ff. og *Bo von Eyben & Helle Isager*: Erstatningsret (2015) s. 91 ff.

ser, hvorved der gives et samlet overblik over retsstillingen på området.⁴⁶ *For det andet* indeholder afhandlingen en analyse af erstatningsansvaret, hvor grænserne for, hvornår bestyrelsens fejl medfører et erstatningsansvar for foreningen og bestyrelsesmedlemmerne i lyset af de særlige regler og situationer, der aktualiseres i forbindelse med overdragelser af andele, klarlægges. Med andre ord vil analysen bidrage til en afdækning af den culpastandard, der gælder for bestyrelsen i relation til at pålægge foreningen henholdsvis de enkelte bestyrelsesmedlemmer et ansvar. Samlet set bringer afhandlingen således større klarhed over den retlige ramme, som bestyrelserne opererer indenfor i forbindelse med overdragelsen af andele.

Det er relevant at behandle disse emner, da retsområdet i høj grad er uopdyrket i den juridiske litteratur. Der foreligger således ikke videnskabelige værker, der afdækker det erstatningsansvar, som følger af, at en bestyrelse i en andelsboligforening begår fejl, herunder ved tilsidesættelse af maksimalprisreglerne, og der er ikke siden indførelsen af ABL d. 1. januar 1980 foretaget nogen samlet videnskabelig undersøgelse af indholdet af maksimalprisreglerne. Dette er problematisk, idet problemstillingerne er mangeartede og komplicerede og medfører store udfordringer i praksis, hvor aktørerne bl.a. omfatter bestyrelsesmedlemmerne i landets cirka 9.000 andelsboligforeninger, køber og sælger samt disses rådgivere. Afhandlingen sigter mod at skabe større klarhed på området til gavn for særligt andelshavere, bestyrelsesmedlemmer og domstolene, og herudover er det forhåbningen, at afhandlingen kan yde et bidrag til den generelle forståelse af de ansvarsmæssige problemstillinger, der opstår i bestyrelserne i ikke-erhvervsdrivende foreninger, herunder eksempelvis ejer-, grundejer-, og kolonihaveforeninger.⁴⁷

Da formålet med afhandlingen er at beskrive gældende dansk ret, foretages der ikke nogen egentlig *komparativ analyse*, hvor retsstillingen i Danmark sammenlignes med reguleringen i andre retssystemer. En sådan komparativ analyse forekommer desuden ikke relevant, idet der er tale om et område, som er meget detaljeret reguleret, hvilket formodes at gøre det vanskeligt at foretage en sammenligning, som bliver andet end en formålsløs oplistning af forskellene mellem dansk og fremmed ret. Endelig ville en komparativ analyse alene kunne angå de mere overordnede erstatningsretlige spørgsmål, idet der ikke findes sammenlignelige regler vedrørende lovbe-

46. Se om retsdogmatikkens systematiserende virksomhed *Jens Evald & Steen Schaumburg-Müller*: Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære (2004) s. 226 ff.

47. Sml. *Peter Blok*: Ejerlejligheder (1995) s. 21, hvor det anføres, at afhandlingen formentligt kan bidrage til belysningen af bredere retsområder.

stemte maksimalpriser på andelsboliger i andre lande, jf. nedenfor i afsnit 8.2.

5. Afgrænsning

Det lovmæssige udgangspunkt for afhandlingen er ABL, herunder særligt reglerne i §§ 5 og 6. Afgrænsningen af de andelsboligforeninger, der behandles, følger derfor lovens anvendelsesområde. Maksimalprisreglerne vil således blive behandlet i forhold til alle private andelsboligforeninger, der ejer ejendomme til helårsbeboelse med mere end to beboelseslejligheder, mens de almene andelsboligforeninger falder uden for såvel lovens som afhandlingens område, jf. ABL §§ 1 og 1 a.

De øvrige boligfællesskaber, som er reguleret i ABL – boligaktieselskaber og lign. (kapitel III), boligsamejer (kapitel IV) og andre boligfællesskaber (kapitel IV A) – behandles ikke særskilt. Dette skyldes pladmæssige hensyn, samt at disse boligfællesskaber har marginal praktisk betydning i forhold til de private andelsboligforeninger.⁴⁸

I afhandlingen behandles vedtægtsbestemmelser og generalforsamlingsbeslutninger, som fastsætter en lavere andelsværdi, end hvad der følger af ABL, ikke særskilt. Dette skyldes dels, at sådanne bestemmelser og beslutninger kan have vidt forskelligt indhold fra forening til forening, dels at foreningerne under alle omstændigheder skal overholde maksimalprisreglerne i ABL. Hvor det findes relevant, vil der dog blive henvist til standardvedtægterne, da bestemmelserne heri er gældende i mange andelsboligforeninger, jf. ovenfor i afsnit 2.⁴⁹

Prisfastsættelsesreglerne i ABL § 5 finder anvendelse “ved overdragelse af en andel”, jf. stk. 1, og bestyrelsen skal efter § 6, stk. 6, også alene kontrollere prisen på en andelsbolig i forbindelse med en overdragelse. Udgangspunktet for behandlingen af bestyrelsens ansvarspådragende adfærd er således *over-*

48. For så vidt angår boligaktieselskaber og lign. (ABL kapitel III) er dele af afhandlingen dog relevant, idet ABL §§ 5 og 6 finder anvendelse ved overdragelse af aktierne i disse selskaber, jf. § 11.

49. Der henvises alene til normalvedtægten, hvor bestemmelserne heri adskiller sig fra standardvedtægterne. Normalvedtægten og standardvedtægterne ligner hinanden, fordi normalvedtægten fra 1980 (bekendtgørelse nr. 25 af 17. januar 1980) blev udarbejdet med udgangspunkt i daværende version af standardvedtægterne, jf. *Niels Grubbe* i *Juristen* (1979) s. 528.

dragelssituationen.⁵⁰ Bestyrelsen er i forbindelse med overdragelser pålagt nogle yderligere pligter, jf. ovenfor i afsnit 3.1, som alene vil blive præsenteret kort. Én af disse øvrige pligter analyseres dog mere indgående. Dette gælder bestyrelsens oplysningspligt i forbindelse med overdragelser, som særligt behandles i forhold til de tilfælde, hvor oplysningspligten relaterer sig til udsving i foreningens formue og dermed har med (den fremtidige) prisfastsættelse at gøre. Herudover er det fundet naturligt at medtage bemærkninger om reglerne i ABL § 6, stk. 10 og 11, om foreningens modtagelse og udbetaling af købesummen i forbindelse med behandlingen af bestyrelsens pligter ved overdragelser af andele i kapitel 3.

Konsekvenserne af en forkert anvendelse af prisfastsættelsesreglerne og reglerne om bestyrelsens priskontrol behandles alene i forhold til det erstatningsansvar, som er en følge af bestyrelsens fejl. Afhandlingen omfatter således alle de tilfælde, hvor der opstår spørgsmål om et erstatningsansvar for foreningen og/eller bestyrelsesmedlemmerne, som udspringer af en forkert anvendelse af disse regler. Der inddrages dog også bemærkninger om erstatningsansvaret for øvrige aktører, herunder eksempelvis administrator og revisor, hvor det har betydning eller er illustrativt for vurderingen af foreningens og bestyrelsens ansvar. På tilsvarende vis behandles problemstillingerne i forhold til bestyrelsens og foreningens eventuelle *ansvarsforsikring* (alene), hvor dette kan have betydning for bestyrelsens ansvar, herunder den indbyrdes fordeling af ansvaret mellem flere erstatningsansvarlige.

Uden for området for afhandlingen falder ligeledes købers eventuelle *ophævelsesadgang* og principielt også *tilbagebetalingskravet* over for sælger jf. ABL § 16, stk. 1 og 3. Købers tilbagebetalingskrav vil dog løbende blive behandlet, idet købers eventuelle erstatningskrav mod bestyrelsen eller foreningen oftest skyldes, at køber har lidt et tab ved at betale netop den overpris, der i udgangspunktet kan kræves tilbagebetalt af sælger. Af pladsmæssige årsager og da købers ophævelsesbeføjelse kun antages at have ganske lille praktisk relevans, behandles bestyrelsens og foreningens erstatningsansvar ikke i de overpristilfælde, hvor køber vælger at ophæve aftalen. Køber og sælger vil imidlertid også i denne situation efter omstændighederne kunne rette et erstatningskrav mod foreningen eller bestyrelsen.

Sælgers *mangelsansvar* over for køber behandles heller ikke generelt. Mangler ved de individuelle forbedringer vil dog ofte have betydning for

50. Foreningens og bestyrelsens ansvar uden for overdragelssituationen må antages i vidt omfang at følge almindelige regler om ansvar for bestyrelsens fejl i ikke-erhvervsdrivende foreninger.

værdiansættelsen af forbedringerne og dermed for maksimalprisen,⁵¹ og i dette perspektiv omtales mangler enkelte steder såvel ved gennemgangen af maksimalprisreglerne som ved analysen af det erstatningsansvar, der følger af bestyrelsens adfærd.

Den særlige *strafferegel* i ABL § 15, stk. 3, har som udgangspunkt ikke betydning for bestyrelsens ageren eller erstatningsansvar og vil alene blive omtalt i forbindelse med fortolkningen af ABL § 5.

Endelig behandles de særlige regler om *kommunalbestyrelsens anvisningsret* mv. i ABL §§ 7 c ff. ikke, idet ordningen er frivillig for foreningerne, og en analyse heraf ville desuden omfatte betydelige offentligtretlige aspekter.⁵²

6. Afhandlingens opbygning

Afhandlingens struktur ækvivalerer den systematik, der normalt må følges, når det skal vurderes, om bestyrelsen eller foreningen er erstatningsansvarlig i et konkret tilfælde. Det må således først afklares, om maksimalprisreglerne eller reglerne om bestyrelsens priskontrol er tilsidesat, hvilket forudsætter et detaljeret kendskab til reglernes specifikke indhold. Er disse regler tilsidesat, må det herefter vurderes, om bestyrelsens adfærd i forbindelse med overdragelsen konstituerer et erstatningsansvar for bestyrelsen og/eller foreningen.

Analysen af *maksimalprisreglerne* er opdelt i opgørelsen af foreningens formue (del II) og værdiansættelsen af individuelle forbedringer, vedligeholdelsesstanden og andre retshandler mv. (del IV). I forlængelse af del II og IV analyseres de *erstatningsretlige problemstillinger*, som udspringer af reglerne om opgørelsen af foreningens formue (del III), henholdsvis reglerne om værdiansættelsen af forbedringer mv. (del V). Udgangspunktet for analyserne i del III og V er *foreningens* ansvar. Herefter behandles de “fælles” erstatningsretlige problemstillinger, som er relevante *både* i forhold til bestyrelsens kontrol med foreningens formue og de individuelle forbedringer, samt *bestyrelsesmedlemmernes personlige ansvar* (del VI). I afhandlingens sidste del (del VII) konkluderes der på resultaterne i de øvrige dele.

51. Se til illustration TBB.2008.194 Ø, hvor køber af en andelsbolig fremsatte krav mod sælger for erlagt overpris som følge af, at forbedringerne i lejligheden var behæftet med mangler i form af, at arbejderne var udført fejlagtigt, uden myndighedstilladelser og uden nødvendig offentlig autorisation.

52. Da udgangspunktet er, at kommunen inden for ordningen skal respektere ABL § 5 i forbindelse med køb og salg af andele, er afhandlingens analyse af maksimalprisreglerne dog også relevant i forhold til disse særlige situationer.

Opdelingen af den erstatningsretlige analyse i del III og V reflekterer de forskellige karakteristika ved bestyrelsens kontrol. Bestyrelsens kontrol med opgørelsen af formuen forudsætter således en anvendelse og fortolkning af maksimalprisreglerne (*retsanvendelse*), mens kontrollen med de individuelle forbedringer mv. i højere grad beror på et *skøn*. Fordelen ved denne struktur frem for en todeling – hvor først maksimalprisreglerne behandles i samtlige afskygninger med en herefter følgende samlet behandling af bestyrelsens og foreningens ansvar – er desuden, at der sikres en nemmere og mere naturlig læsning uden for mange gentagelser.

Baggrunden for opdelingen mellem *foreningens* (del III og V) og *bestyrelsens* ansvar (del VI (kapitel 31)) er, at der antageligt i retspraksis og den juridiske litteratur hersker en opfattelse af, at ansvarsvurderingerne er forskellige, uanset at foreningens ansvar afledes af bestyrelsens culpøse adfærd, jf. nedenfor i kapitel 4 afsnit 3.2 og 3.3. Vurderingen af, om bestyrelsesmedlemmerne ifalder et personligt ansvar, rejser nogle mere overordnede spørgsmål, som er fælles for bestyrelsens kontrol med foreningens formue og de individuelle forbedringer mv., og dermed mest hensigtsmæssigt behandles i den fælles erstatningsretlige del (del VI).

Uanset opdelingen mellem analysen af *indholdet* af maksimalprisreglerne (del II og IV) henholdsvis de *erstatningsretlige* problemstillinger (del III, V og VI) er det ikke i de erstatningsretlige dele af afhandlingen muligt helt at udelade sporadiske “materielle” analyser, herunder eksempelvis i forhold til om bestyrelsens (og eventuelt administrators) konkrete fortolkning af ABL og/eller vedtægterne er korrekt. Sådanne analyser er nødvendige af hensyn til formidlingen af retspraksis – særligt for så vidt angår de erstatningsretlige spørgsmål, der udspringer af problemstillinger, som ikke er direkte berørt i analysen af overdragelsesreglerne i del II og IV, eksempelvis fordi de er så konkrete og særegne, at de ikke egner sig til at blive behandlet i den materielle del, eller fordi de nok vedrører prisfastsættelsen, uden at der imidlertid er tale om overdragelser i strid med ABL § 5. Analyserne i del III, V og VI vil således også i et vist omfang indeholde bidrag til forståelsen af indholdet af maksimalprisreglerne.

6.1. Plan for afhandlingen

I de følgende afsnit i *kapitel 1* redegøres der først for den anvendte teori og metode, hvorefter den juridiske og historiske baggrund for maksimalprisreglerne i ABL gennemgås. I *kapitel 2* analyseres maksimalprisreglerne i et overordnet perspektiv, hvor reglerne indplaceres i det samlede retssystem samt analyseres i forhold til spørgsmål om præceptivitet, anvendelsesområde og krav om væsentlighed. I *kapitel 3* redegøres der for indholdet af regler-

ne om bestyrelsens pligter i forbindelse med overdragelser af andele i foreningen, mens der i *kapitel 4* gives en overordnet introduktion til relevante erstatningsretlige grundbegreber og problemstillinger, hvorved kapitlet etablerer en ramme for analyserne i *del III*, V og VI.

Del II omhandler reglerne i ABL § 5 vedrørende opgørelsen af foreningens formue og indledes med *kapitel 5*, hvor der redegøres for nogle overordnede spørgsmål med betydning for opgørelsen af foreningens formue, herunder spørgsmålet om, hvilket tidspunkt der er afgørende for prisfastsættelsen. I *kapitel 6* analyseres reglerne om værdiansættelsen af foreningens væsentligste aktiv – ejendommen – mens reglerne om opgørelsen af foreningens gæld behandles i *kapitel 7*. *Kapitel 8* indeholder en redegørelse for indholdet af de særlige regler i ABL § 5, stk. 5-10, som alle vedrører prisfastsættelsen i foreninger, der har modtaget offentlig støtte. Omdrejningspunktet for *kapitel 9* og *10* er reguleringer af andelsværdien *mellem* generalforsamlingerne. I *kapitel 9* undersøges det, hvornår foreningen har *pligt* til at regulere, mens de såkaldte “prisreguleringsklausuler” behandles i *kapitel 10*.

I *del III* behandles de erstatningsretlige problemstillinger, som udspringer af bestyrelsens kontrol med opgørelsen af foreningens formue. Efter introduktionen i *kapitel 11* behandles i *kapitel 12* spørgsmålet om ansvar i relation til bestyrelsens tilsidesættelse af klare regler i ABL, mens *kapitel 13* omhandler bestyrelsens retsvildfarelser i forhold til mere komplicerede regler. I *kapitel 14* undersøges det dels, om bestyrelsen er underlagt en almindelig oplysningspligt over for køber og sælger, dels i hvilket omfang foreningen ifalder *ansvar* for tilsidesættelsen af en almindelig oplysningspligt eller den oplysningspligt, der følger af ABL § 6 c, stk. 1, nr. 4, og bekendtgørelsen om oplysningspligt. I *kapitel 15* analyseres foreningens erstatningsansvar i de tilfælde, hvor prisfastsættelsen foretages af – eller med bistand fra – eksterne rådgivere, herunder eksempelvis foreningens administrator. I *kapitel 16* konkluderes der på analysen i *del III*.

Del IV omhandler reglerne i ABL § 5, stk. 12 og 13. Efter introduktionen i *kapitel 17* behandles reglerne om værdiansættelsen af individuelle forbedringer i *kapitel 18*, vedligeholdelsesstanden i *kapitel 19* og særligt tilpasset inventar og “andre retshandler” i *kapitel 20*. I *kapitel 21* undersøges det, om der gælder en margin for bestyrelsens skøn over værdien af forbedringer, eller om også bagatelagte “overskøn” er udtryk for overpris i ABL’s forstand.

Del V er en pendant til *del III* og behandler således de erstatningsretlige problemstillinger, som udspringer af bestyrelsens kontrol med værdiansættelsen af de individuelle forbedringer mv. Efter introduktionen i *kapitel 22* behandles i *kapitel 23* foreningens ansvar, såfremt bestyrelsens vurderingsgrund-

lag er utilstrækkeligt. *Kapitel 24* omhandler foreningens ansvar for bestyrelsens fejlskøn, mens det i *kapitel 25* undersøges, om bestyrelsens fejl i forbindelse med *udførelsen* af forbedringerne har betydning for ansvarsvurderingen ved en efterfølgende overdragelse af lejligheden. *Kapitel 26* og *27* indeholder analyser og konklusion svarende til *kapitel 15* henholdsvis *16* i *del III*.

I *del VI* analyseres nogle overordnede erstatningsretlige problemstillinger, som ikke relaterer sig specifikt til bestyrelsen kontrol med henholdsvis opgørelsen af formuen eller individuelle forbedringer mv. Efter introduktionen i *kapitel 28* sammenholdes i *kapitel 29* analyserne af foreningens ansvar i henholdsvis *del III* og *V*, idet der samtidigt fremhæves nogle centrale fælles momenter ved ansvarsvurderingen. I *kapitel 30* behandles forholdet mellem købers krav mod henholdsvis sælger og foreningen, herunder om foreningens/bestyrelsens ansvar over for køber er subsidiært i forhold til købers tilbagebetalingskrav mod sælger. Endelig omhandler *kapitel 31* bestyrelsesmedlemmernes personlige ansvar, herunder spørgsmålet om – og i så fald hvorfor – der er forskel på vurderingen af, om bestyrelsen henholdsvis foreningen er ansvarlig.

I *del VII* sammenfattes de væsentligste pointer fra analyserne i de forudgående dele, og samtidigt gøres der nogle enkelte mere overordnede overvejelser om retsområdet.

7. Teori og Metode

7.1. Retsdogmatisk metode

Formålet med afhandlingen er som nævnt ovenfor i afsnit 4 retsdogmatisk,⁵³ og metoden, der anvendes, er derfor den *retsdogmatiske metode*.⁵⁴ *Gældende ret* forstås som de regler, der for tiden egner sig til at blive anvendt af domstolene og andre retsanvendere ved behandlingen af retlige spørgsmål.⁵⁵

Kapitel 1 indeholder i afsnit 9.1 og 9.2 en redegørelse for den *historiske baggrund* for den private andelsboligforening og prisreguleringen af andelsboliger. Redegørelsen er ufuldstændig og prætenderer hverken at leve op til kravene til *historisk* eller *retshistorisk* forskning. Der anvendes således ikke retshistorisk eller historisk *metode*, og gennemgangen bygger alene på *histo-*

53. Se *Carsten Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori* (2018) s. 64 ff.

54. Se herom bl.a. *Jens Evald & Steen Schaumburg-Müller: Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære* (2004) s. 212 ff. og *Carsten Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori* (2018) s. 204 ff.

55. Se således *Henry Ussing: Obligationsretten – almindelig del* (1967) s. 2, *Henry Ussing: Retsstridighed* (1949) s. 8 ff. og samme i U.1934B.289 s. 292 samt *Henrik Zahle* i *Retfærd* nr. 1 (1989) s. 46.

riske værker, idet der så vidt ses hverken foreligger *retshistorisk* litteratur om andelsboligforeningernes opståen og udvikling eller maksimalprisreglerne.

Når denne retshistoriske redegørelse alligevel er medtaget i afhandlingen, skyldes det to forhold. *For det første* viser redegørelsen, at der har været en vis kontinuitet i retstilstanden for så vidt angår prisregulering af andelsboliger siden 1960'erne. Indførelsen af BRL § 69 og senere ABL § 5 var således til en vis grad udtryk for en videreførelse af den hidtil gældende retstilstand, jf. også nedenfor i afsnit 8.1.2 om præjudikatsværdien af domme afsagt før indførelsen af ABL. Retsdogmatisk fortolkning forudsætter et kendskab til *baggrunden* for de lovbestemmelser, der skal fortolkes, og det er derfor naturligt at beskrive dels gældende ret under tidligere lovgivning, dels den generelle samfundsmæssige baggrund for denne lovgivning.⁵⁶ *For det andet* er det af formidlingsmæssige årsager fundet hensigtsmæssigt med en retshistorisk indledning, der sætter andelsboligforenings- og prisreguleringstanken i en historisk kontekst, og som giver et indblik i de politiske og sociale faktorer, der er grundlaget for boligformen og reglerne. Afsnittet er derfor heller ikke udelukkende begrænset til forhold, som har direkte betydning for fortolkningen af gældende ret i dag.

Afhandlingen indeholder ikke selvstændige *retspolitiske* afsnit eller kapitler. I lyset af formålet med afhandlingen er egentlige retspolitiske vurderinger og analyser af overordnede spørgsmål vedrørende eksempelvis andelsboligforeningernes eller maksimalprisreglernes eksistensberettigelse således hverken nødvendige eller relevante. En retsdogmatisk analyse medfører imidlertid et unikt og indgående kendskab til retsstillingen på et givent område og de hensyn, der ligger bag. Det er derfor naturligt, at det i en retsdogmatisk afhandling – hvor det findes relevant – konkret påpeges, hvor retsstillingen er uhensigtsmæssig, og hvor og hvordan lovgivningen kan indrettes bedre. Hverken vurderingen af hensigtsmæssigheden af gældende ret eller egentlige de lege ferenda-betragtninger er en del af den retsdogmatiske metode,⁵⁷ og en kritisk bedømmelse af disse betragtninger forudsætter såle-

56. Se *Peter Blume* i U.1985B.121 s. 126, hvor det bl.a. anføres, at “[u]dover de egentlige forarbejder har den generelle forhistorie betydning for lovfortolkningen.” Se desuden *Stig Jørgensen: Lovmål og dom* (1975) s. 95, der anfører, at retshistorien kan være et fortolkningsbidrag til dogmatikken, og samme i *Juridisk Forskning* (2002) s. 23, hvor det anføres, at retsvidenskabsmanden må kende de pågældende livsforholds formål og funktion og desuden have et overordnet kendskab til samfundsforholdene i almindelighed.

57. De sententia ferenda-bemærkninger – forstået som vurderinger af, hvordan konkrete problemstillinger bør løses *inden for rammerne af gældende ret* – udgør derimod en bestanddel af retsdogmatikken, og afhandlingen indeholder adskillige sådanne vurderinger, særligt i forhold til retlige problemstillinger, som endnu ikke har været forelagt domstolene.

des, at de tilgrundliggende hensyn, f.eks. retssikkerhed, effektivitet eller lighedsprincippet, lægges åbent frem.⁵⁸ Da disse mere retspolitiske vurderinger spiller en ganske underordnet rolle i afhandlingen, og da vurderingerne ikke foretages på baggrund af ét eller få mere overordnede hensyn/standarder, vil disse hensyn ikke blive omtalt nærmere her, men derimod i forbindelse med de enkelte vurderinger.

Afhandlingens emne er gældende dansk ret, hvorfor det for så vidt er irrelevant at beskæftige sig med andre landes retssystemer. Afhandlingen har således ikke noget *komparativt* sigte og indeholder derfor heller ikke nogen komparativ analyse. Enkelte steder vil der dog blive henvist til fremmed ret, hvor dette findes relevant som inspiration til løsningen af retlige spørgsmål i dansk ret, jf. nærmere herom nedenfor i afsnit 8.2 og 8.3.

8. Retskilder

8.1. Danske retskilder

Retskildebegrebet og indholdet heraf har været omdiskuteret i dansk retsvidenskab, siden det i midten af 1800-tallet blev almindeligt at anvende begrebet.⁵⁹ Denne diskussion pågår fortsat i dag, herunder eksempelvis i forhold til om forarbejder og den juridiske litteratur skal anses for retskilder.⁶⁰ Traditionelt er retskilderne beskrevet som *lovgivning*, *retspraksis*, *sædvane* og *forholdets natur*.⁶¹ Disse hovedgrupper af retskilder har ingen indbyrdes rangorden, dog må lovgivningen anses for det primære udgangspunkt og der, hvor retsanvenderen først må orientere sig.⁶² Dette traditionelle retskildebegreb er *udgangspunktet* for analysen i denne afhandling. Samtidigt anerkendes det, at domstolene ved løsningen af retlige problemer også lægger

58. Sml. *Carsten Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori* (2018) s. 210, hvorefter retsforskningen bl.a. må være transparent og egnet som genstand for kritik og kontrol.

59. Jf. *Jens Evald: Juridisk teori, metode og videnskab* (2016) s. 27 f. og *Jens Evald & Steen Schaumburg-Müller: Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære* (2004) s. 278 ff.

60. Se bl.a. *Jens Ravnkildes* artikler i U.2013B.1, U.2013B.231 og U.2013B.400, som er imødegået af *Peter Blume* i U.2013B.94 og *Jakob v. H. Holtermann & Henrik Palmer Olsen* i U.2013B.301 og U.2014B.177. Se senest *Andreas Bloch Ehlers: Kausalitet i personskaadeerstatningsretten* (2017) s. 43 f.

61. Jf. *Carsten Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori* (2018) s. 195 f. og *Jens Evald: Retskilderne og den juridiske metode* (2000) s. 7.

62. Se bl.a. *Jens Evald: Retskilderne og den juridiske metode* (2000) s. 7 og 16 f., *Carsten Munk-Hansen: Den juridiske løsning* (2017) s. 17 f., *Peter Blume: Retssystemet og juridisk metode* (2016) s. 194 f. og *Stig Jørgensen* i *Juridisk Forskning* (2002) s. 24.

vægt på forhold, som ikke umiddelbart kan indpasses under en af de traditionelle retskilder.⁶³ Afhandlingen bygger således hverken på en strikt *normativ eller deskriptiv retskildeteori*, idet genstanden for analysen ikke alene er, hvilke retskilder der er relevante at inddrage, *eller* hvilke faktorer domstolene rent faktisk tillægger betydning, men *begge dele*.⁶⁴

Juridisk litteratur anses ikke for en egentlig retskilde, men som et vejledende bidrag til *fortolkningen* af retskilderne.⁶⁵ Det enkelte bidrags betydning afhænger af argumentationens overbevisningskraft, herunder om almindelige krav til retsdogmatisk metode er efterlevet.⁶⁶

Omfanget af retskildematerialet vedrørende andelsboligforeningers og særligt bestyrelsesmedlemmernes personlige erstatningsansvar i relation til prisfastsættelsen af andele er begrænset. Der findes således kun ganske lidt retspraksis herom, og det indbyrdes retsforhold mellem forening, bestyrelse og medlemmer er ikke reguleret i nogen generel lovgivning.⁶⁷ Denne retskildemæssige udfordring medfører ikke, at gældende ret ikke kan udfindes ved

63. Sml. *Mads Bryde Andersen: Ret og metode* (2002) kapitel 8 (“Almen argumentation”) samt *Carsten Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori* (2018) kapitel 12 (“Retlige værdier”) og s. 383, hvor det anføres, at den traditionelle retskildeopfattelse indeholder bidrag til det retlige ræsonnement, men ikke er fuldkommen.

64. Se om deskriptiv og normativ retskildeteori *Carsten Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori* (2018) s. 79 ff. og *Jens Evald & Steen Schaumburg-Müller: Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære* (2004) s. 288 ff. Hovedvægten varierer alt efter den retlige problemstilling, der tages under behandling. Eksempelvis er den deskriptive tilgang fremtrædende ved analysen af erstatningsretlige problemstillinger, hvor genstanden for analysen først og fremmest er retspraksis. Sml. *Bernhard Gomard: Moderne erstatningsret* (2002) s. 22, hvor det anføres, at retskildernes karakter, relevans, betydning og anvendelse varierer fra sagsområde til sagsområde.

65. Jf. *Jens Evald & Steen Schaumburg-Müller: Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære* (2004) s. 314, *Jens Evald: Retskilderne og den juridiske metode* (2000) s. 47, *Ole Hasselbalch: Foreningsret* (2011) s. 40 f., *Mads Bryde Andersen: Ret og metode* (2002) s. 160 f. og *Jens Ravnkilde* i U.2013B.1 s. 9 f., men anderledes bl.a. *W.E. von Eyben: Juridisk Grundbog I* (1991) s. 19 og 179 f., *Peter Blume: Retssystemet og juridisk metode* (2016) s. 188 f. og *Andreas Bloch Ehlers: Kausalitet i personskadeerstatningsretten* (2017) s. 44. Se desuden *Morten Wegener: Juridisk metode* (2000) s. 130 f., der anfører, at spørgsmålet nærmest kun har akademisk interesse.

66. Synspunkterne i nogle af de mere “uvidenskabelige” værker som eksempelvis ABF Håndbogen (2016) og *Jørn Andersen: Andelsboligforeningen* (2007) vil således i almindelighed ikke kunne tillægges særlig betydning som vejledende bidrag til fortolkningen af lovgivningen. For fuldstændighedens skyld henvises der dog også til disse værker, og hvor det findes illustrativt, vil synspunkterne i værkerne ligeledes blive diskuteret.

67. Se herom *Niels Grubbe* i *Festskrift til Dansk Selskab for Boligret* (2011) s. 204 ff.

hjælp af retsdogmatisk metode, men konklusionerne vil dog efter omstændighederne være behæftet med en vis usikkerhed.⁶⁸

8.1.1. Lovgivning

Lovgivningen er som nævnt ovenfor udgangspunktet for den retsdogmatiske analyse, og da prisfastsættelsen af andelsboliger er reguleret i ABL, er reglerne i ABL, særligt §§ 5 og 6, naturligt nok udgangspunktet for analysen i afhandlingen. Forgængerer til ABL § 5 – dagældende BRL § 69 – vil også enkelte steder blive inddraget i analysen, idet ABL § 5 i et vist omfang udgør en præcisering af BRL § 69.⁶⁹ Som følge heraf henvises der også flere steder til *retspraksis* og *litteratur* vedrørende BRL § 69.⁷⁰ Udover disse lovbestemmelser behandles bl.a. reglerne i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. (bekendtgørelsen om oplysningspligt), som er udstedt med hjemmel i bl.a. ABL § 6, stk. 2.

Udgangspunktet for lovfortolkningen er lovbestemmelsens *ordlyd*, herunder den leksikalske betydning af ordene.⁷¹ Ved fortolkningen vil det normalt være relevant at inddrage *lovforarbejderne*, hvor formålet med loven og bidrag til den nærmere forståelse af de enkelte lovbestemmelser ofte vil fremgå.⁷² Forarbejder kan være forskellige ting.⁷³ Ved analysen af maksimalprisreglerne i ABL § 5 er bemærkningerne til lovforslagene – til såvel hovedloven som efterfølgende ændringer – der er optrykt i Folketingstidende tillæg A, relevante. Grundlaget for BRL § 69 og den væsentlige ændring af ABL i 1980⁷⁴ findes imidlertid ikke hovedsageligt i Folketingstidende, men i henholdsvis en betænkning⁷⁵ og en redegørelse⁷⁶. Da der i bemærkningerne til lovforslaget til BRL § 69 og til lovforslaget til ændringen af ABL i 1980 ud-

68. Sml. *Claus Rohde*: Intertemporal kontraktsret (2009) s. 19 f. og *Peter Blok*: Ejerlejligheder (1995) s. 19.

69. Se herom nedenfor i afsnit 9.4-9.6.

70. Enkelte ældre domme omhandlende dusørreglen i LL vil også blive omtalt.

71. Jf. *Carsten Munk-Hansen*: Retsvidenskabsteori (2018) s. 292 f. og 298 f. og *Jens Evald*: Juridisk teori, metode og videnskab (2016) s. 49 ff.

72. Efter den traditionelle retskildeopfattelse betragtes forarbejder ikke som en selvstændig retskilde, jf. bl.a. *Jens Evald*: Retskilderne og den juridiske metode (2000) s. 9 f. og *Jens Ravnkilde* i U.2013B.1 s. 9. Spørgsmålet er dog omdiskuteret i teorien, jf. *Carsten Munk-Hansen*: Retsvidenskabsteori (2018) s. 300. Se således *Mads Bryde Andersen*: Ret og metode (2002) s. 144 og *Peter Blume*: Retssystemet og juridisk metode (2016) s. 185 f., der opfatter forarbejderne som en retskilde.

73. Se *Carsten Munk-Hansen*: Retsvidenskabsteori (2018) s. 299 ff.

74. Lov nr. 486 af 5. november 1980.

75. 1965-betænkningen s. 98-103.

76. 1980-redegørelsen.

trykkeligt henvises til henholdsvis betænkningen⁷⁷ og redegørelsen,⁷⁸ må disses vægt ved lovfortolkningen sidestilles med forarbejder optrykt i Folketingstidende. Domstolene har da også ved flere lejligheder henvist til såvel betænkningen⁷⁹ som redegørelsen.^{80,81}

8.1.2. Retspraksis

Retspraksis vedrørende bl.a. forståelsen af ABL § 5 og bestyrelsens og foreningens erstatningsansvar udgør sammen med lovgivningen den væsentligste retskilde for analysen i afhandlingen. Som nævnt i forudgående afsnit kan også retspraksis vedrørende den tidligere BRL § 69 være relevant,⁸² og det kan heller ikke på forhånd udelukkes, at retspraksis fra tiden før indførelsen af BRL § 69, hvor hjemlen for købers krav på tilbagebetaling var du-sørreglen i LL, kan have fortolkningsmæssig værdi.⁸³ Dette gælder for så vidt angår retspraksis om fortolkningen af *maksimalprisreglerne*, men i endnu højere grad for så vidt angår eventuelle domme om bestyrelsens og foreningens *erstatningsansvar*, som i høj grad var og er ulovreguleret.

77. FT 1965-66 tillæg A sp. 2404 f.

78. FT 1980-81 tillæg A sp. 207.

79. U.2003.499 Ø og U.2004.2198 Ø (vedr. ejerlejlighed).

80. U.2018.157 H, U.2005.2330 Ø og FED.2009.59 Ø.

81. I teorien har det været diskuteret, om domstolene kan tillægge utrykte forarbejder betydning. *Preben Stuer Lauridsen* har således i U.1980B.317, U.1981B.63, U.1983B.338 og U.1987B.342 kritiseret, at højesteret i U.1980.569 henviste til en ministerudtalelse til et folketingsudvalg, som ikke var refereret i Folketingstidende, hvilket synspunkt *Peter Blume* i nogen grad tilsluttede sig i U.1984B.240 (s. 244 f.) og U.1985B.121 (s. 125). Se også U.1980B.368, hvor daværende højesteretsdommer *H. Funch Jensen* kritiserer *Preben Stuer Lauridsens* synspunkter i U.1980B.317. Det fremgår ikke altid lige tydeligt af de nævnte artikler, hvad der forstås ved "utrykte forarbejder", herunder om kun forarbejder, som findes i Folketingstidende, kan anses for "trykte". Synspunktet om, at utrykte forarbejder ikke kan tillægges betydning, synes imidlertid først og fremmest begrundet i retssikkerhedsmæssige og videnskabelige betænkeligheder, og ingen af disse betænkeligheder forekommer videre relevante, såfremt der i lovforslaget udtrykkeligt henvises til materialet uden for Folketingstidende, og såfremt materialet er relativt lettilgængeligt, f.eks. på landets biblioteker eller internettet, for såvel borgere som teoretikere. Sml. også *Jakob Juul-Sandberg*: *Det lejedes værdi* (2018) s. 44 f. Se desuden *Carsten Munk-Hansen*: *Retsvidenskabsteori* (2018) s. 299, hvor det anføres, at forarbejder ikke behøver at være offentliggjort for at kunne blive tillagt vægt af domstolene.

82. I 1980-redegørelsen s. 50 f. anføres det således, at domspraksis efter BRL § 69 fortsat er anvendelig på adskillige punkter.

83. Jf. *Niels Grubbe*: *Andelslejligheder* (1973) s. 53, hvor det anføres, at domspraksis fra tiden forud for indførelsen af BRL § 69 kan være vejledende ved fortolkningen af § 69. Se også *H. Kallehaug & Arne Blom*: *Lejelovene II* (1980) s. 243.

Det forhold, at bestyrelsens og foreningens erstatningsansvar ikke er reguleret ved lov, medfører endvidere, at fokus på retspraksis vil være særligt stort i de erstatningsretlige analyser i afhandlingen, som derfor også indeholder en del omfattende domsreferater.⁸⁴ Som nævnt ovenfor i afsnit 8.1 er antallet af relevante domme om erstatningsansvaret dog begrænset, og de generelle antagelser om gældende ret, der udledes ved induktion⁸⁵ fra domsmaterialet, er derfor behæftet med usikkerhed.

Alle domme er *retskilder*, uanset om de er afsagt af byretterne, landsretterne eller Højesteret. En doms *præjudikatsværdi* vil dog alt andet lige forøges i takt med, at man bevæger sig opad i domstolshierarkiet.⁸⁶ I afhandlingen behandles en række by- og landsretsafgørelser, hvoraf nogle – særligt landsretsdømmene – har egentlig præjudikatsværdi,⁸⁷ mens andre i højere grad er medtaget som illustration af konkrete problemstillinger eller synspunkter. Baggrunden for dette relativt store fokus på byretspraksis skyldes, at retspraksis fra landsretterne og Højesteret er begrænset i omfang.⁸⁸ Eksempelvis foreligger der ingen højesteretsdomme om foreningens eller bestyrelsens erstatningsansvar.⁸⁹

84. De længere domsreferater skyldes også, at den foreliggende retspraksis om foreningens og bestyrelsens erstatningsansvar er afsagt af by- og landsretterne, mens Højesteret endnu ikke er blevet forelagt en sag. Dømmene er således ofte meget konkret begrundede, hvorfor belysningen af faktum og den påberåbte jus er væsentlig for at kunne forstå udstrækningen af dommenes præjudikatsværdi.

85. Se om induktion *Carsten Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori* (2018) s. 37 ff. og *Mads Bryde Andersen: Ret og metode* (2002) s. 120.

86. Se *Carsten Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori* (2018) s. 324 og *Morten Wegener: Juridisk metode* (2000) s. 101 f.

87. I litteraturen forekommer der at være nogenlunde enighed om, at også byretsafgørelser kan udgøre præjudikater, jf. bl.a. *Peter Blume* i U.2014B.133 s. 134 og U.1989B.201 s. 205, *Jakob Juul-Sandberg: Det lejedes værdi* (2018) s. 47 og *Torsten Iversen: Erstatningsberegning i kontraktforhold* (2000) s. 38 f. Det forekommer for generaliserende, når det i *Christina D. Tvarnø & Ruth Nielsen: Retskilder og retsteorier* (2017) s. 142 anføres, at det “normalt” kun er domme fra de øverste domstole, som har præjudikatsværdi.

88. Sml. *Jakob Juul-Sandberg: Det lejedes værdi* (2018) s. 47.

89. Årsagen til den begrænsede lands- og højesteretspraksis er usikker, men kan muligvis være, at parterne i tvisterne er privatpersoner, som ikke har energi, penge, tid og lyst til at forfølge en tabt sag ved højere instanser. En dom har desuden ikke betydning for parterne ud over den konkrete tvist, hvilket omvendt oftere vil kunne være tilfældet for erhvervsdrivende, som ønsker et generelt forekommende problem løst til egen fordel, sml. eksempelvis en professionel udlejer, som ønsker en bestemt retsstilling fastslået for så vidt angår ét konkret lejeforhold, fordi den konkrete dom har “afsmittende effekt” på udlejers øvrige lejemål.

Den begrænsede mængde retspraksis er også årsagen til, at der i afhandlingen henvises til en række *utrykte domme*.⁹⁰ Utrykte domme er retskilder og kan have præjudikatsværdi på lige fod med trykte domme.⁹¹ Henvisningen til utrykt praksis som *støtte* for bestemte synspunkter indebærer dog et tilfældighedsmoment, idet der i princippet lige så vel kan findes utrykte domme “derude”, der *afviser* de forfægtede synspunkter.⁹² Dette tilfældighedsmoment øges i øvrigt derved, at der ikke er udfoldet aktive bestræbelser på at rekvirere al relevant utrykt praksis. Det anførte kan imidlertid ikke i sig selv medføre, at den argumentationsmæssige betydning af den enkelte utrykte dom må reduceres, og da utrykt praksis som nævnt udgør en retskilde på lige fod med trykt praksis, forekommer alternativet – at ignorere foreliggende relevante, men utrykte, domme – da også værre.⁹³

8.1.2.1. *Retspraksis og almindelige principper fra beslægtede retsområder*

Retspraksis fra beslægtede retsområder, og de almindelige principper, der kan udledes på baggrund heraf, bidrager flere steder til analyserne i afhandlingen.⁹⁴ Overordnet set kan indflydelsen fra andre retsområder begrundes med domstolenes stræben efter harmonisering inden for retssystemet.⁹⁵

De relevante retsområder er særligt forenings- og andelsretten samt til dels selskabsretten. Det forekommer således naturligt at skele til forenings- og andelsretten, allerede fordi en andelsboligforening er en *forening*, hvor medlemmerne har *andel* i foreningens formue. Indflydelsen fra forenings-

90. Smh. *Carsten Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori* (2018) s. 327, der anfører, at der i dag publiceres så mange domme, at det sjældent er relevant at henvide til utrykt praksis som betydningsfuld.

91. Se *Jørgen Mathiassen* i U.1976B.61 s. 65 f., *Peter Blume* i U.1989B.201 s. 212, *Carsten Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori* (2018) s. 327 og *Lars Henrik Gam Madsen: Retsdogmatisk Forskning* (2019) s. 11.

92. Sml. *W.E. von Eyben: Juridisk Grundbog I* (1991) s. 80 f. om kendskabet til præjudikater i tiden før de almindelige domssamlinger.

93. De konklusioner, som bygger på utrykt praksis, må naturligvis revurderes, såfremt der i den efterfølgende juridiske litteratur henvises til divergerende praksis – trykt såvel som utrykt. Det gælder imidlertid for al forskning, at de opnåede resultater kun er foreløbige og må revurderes, når de imødegås af ny viden, sml. *Carsten Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori* (2018) s. 48 ff.

94. Sml. *Niels Grubbe: Andelslejligheder* (1973) s. 11.

95. Jf. *W.E. von Eyben: Juridisk Grundbog I* (1991) s. 282.

retten er udtrykkeligt anerkendt i forarbejderne,⁹⁶ litteraturen⁹⁷ og retspraksis.⁹⁸ Et særligt kendetegn ved bestyrelserne i andelsboligforeninger er, at disse består af almindelige andelshavere, dvs. lægfolk,⁹⁹ hvilket i forhold til ansvarsbedømmelsen gør det relevant at inddrage retspraksis og litteratur vedrørende andre lignende foreninger, herunder ejer- og grundejerforeninger,¹⁰⁰ og til dels også retspraksis og litteratur vedrørende bestyrelsesansvaret i selskabsretten.

Maksimalprisregler ved overdragelser kendes udover i andelsboligforeninger også i *kolonihaveforeninger* og principielt i *ejerforeninger*. Mens maksimalprisbestemmelsen i EJLL § 16 a¹⁰¹ imidlertid ikke har nogen betydning for prisfastsættelsen af ejerlejligheder i praksis,¹⁰² er kolonihaveforeninger på flere måder sammenlignelige med andelsboligforeninger. Dels består kolonihaveforeningers bestyrelser af lægfolk, dels er alle kolonihaveforeninger, som er medlemmer af Kolonihaveforbundet, omfattet af maksimalprisreglerne i Kolonihaveforbundets vedtægter, hvorefter kolonihaver ikke må overdrages, uden vurdering har fundet sted efter forbundets vurderingsregler og -system.¹⁰³

96. Jf. 1980-redegørelsen s. 37.

97. Jf. *Mette Neville*: Andelsboligforeningsloven (2012) s. 330 f., *Niels Grubbe*: Andelslejligheder (1973) s. 24 ff. og samme i *Festskrift til Dansk Selskab for Boligret* (2011) s. 205. Se også *H. Kallehaug & Arne Blom*: Lejelovene – tillæg (1984) s. 332, hvor det anføres, at uregulerede problemer må løses efter dansk rets almindelige regler om andelselskaber.

98. Jf. U.2009.2128 H (s. 2133).

99. Se TBB.2012.461 Ø, hvor landsretten bl.a. udtalte, “at en bestyrelse i en andelsboligforening er kendetegnet ved ikke at have et professionelt islæt, og at bestyrelsens ansvar skal vurderes i dette lys.”

100. Se U.2013.1312 H, hvor Højesteret fandt, at nogle bestyrelsesmedlemmer i en grundejerforening ikke var erstatningsansvarlige, bl.a. under henvisning til, at “[...] [grundejer]foreningens bestyrelse sædvanligvis vælges blandt foreningens medlemmer og ikke udgør en professionel organisation.”

101. Bestemmelsen svarer til den tidligere BRL § 69 a, som blev indført ved lov nr. 288 af 18. juni 1969. Baggrunden for bestemmelsen var en fremsat kritik af priserne på ejerlejligheder, herunder at lejligheder af dårlig kvalitet blev solgt til urimeligt høje priser, jf. *Peter Blok*: Ejerlejligheder (1995) s. 142 f. samt FT 1968-69 tillæg A sp. 2668.

102. Se således *Peter Blok*: Ejerlejligheder (1995) s. 142 ff., som på s. 148 konkluderer, at prisdannelsen på ejerlejlighedsmarkedet trods EJLL § 16 a i realiteten er lige så fri som på parcelhusmarkedet.

103. Jf. således Kolonihaveforbundets vedtægters § 8, stk. 1 (<http://kolonihaveforbundet.dk/media/1484/forbundsvedtaegter-pr-1-januar-2019-final.pdf>), samt de tilhørende vurderingsregler (<http://kolonihaveforbundet.dk/media/1497/vurderingsregler-pr-1-januar-2019-final.pdf>) (begge hentet d. 5. februar 2019). Højesteret har i U.2007.3068/2 H

Endelig kan der i *lejeretlige* regler og principper findes inspiration, hvor svaret på konkrete problemstillinger ikke følger af ABL eller foreningsretlige principper.¹⁰⁴

8.1.3. Retssædvaner

En retssædvane er efter en traditionel opfattelse en handlemåde, der er fuldt almindelig, stadig og længe ud fra en retlig overbevisning om, at man var forpligtet dertil. Sådanne retssædvaner er meget sjældne i dag og har ikke nogen betydning for det område, som denne afhandling vedrører.¹⁰⁵

8.1.4. Forholdets natur

I den traditionelle retskildelære udgør *forholdets natur* en selvstændig retskilde. Der er imidlertid langt fra enighed om indholdet heraf. *Forholdets natur* kan forstås som “friere overvejelser”, herunder bl.a. rimelighedshensyn,¹⁰⁶ konsekvensbetragtninger og pragmatiske faktorer mv., som domstolene henviser til, når der ikke findes sikker støtte for det ønskede resultat i andre retskilder.¹⁰⁷

På et gennemreguleret område som det, der er udgangspunktet for analysen i afhandlingen – prisfastsættelse ved overdragelse af andelsboliger – spiller *forholdets natur* som selvstændig retskilde ikke nogen særlig rolle. Derimod vil de hensyn, som forholdets natur dækker over, ofte kunne anvendes som støtteargumenter i analysen – særligt i de erstatningsretlige dele.¹⁰⁸ Det

fastslået, at disse bestemmelser kan påberåbes af køber, idet reglerne skal fortolkes således, at salgsprisen ikke må overstige vurderingsbeløbet, og at en betalt overpris skal tilbagebetales. Se tilsvarende U.2011.769 H og U.2013.3410 H.

104. Se således *Niels Grubbe* i Festskrift til Dansk Selskab for Boligret (2011) s. 205 ff. Se desuden om lejelovsanalogier *Niels Grubbe: Andelslejligheder* (1973) s. 29 ff. samt 1980-redegørelsen s. 37 f.
105. Se om retssædvaner *Peter Blume: Retssystemet og juridisk metode* (2016) s. 261 f., *Carsten Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori* (2018) s. 345 ff., *Christina D. Tvarnø & Ruth Nielsen: Retskilder og retsteorier* (2017) s. 168 ff. og *Jens Evald & Steen Schaumburg-Müller: Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære* (2004) s. 299 f.
106. Se for eksempler på henvisning til rimelighed som en del af den juridiske argumentation *Niels Grubbe: Andelslejligheder* (1973) s. 33 og 43.
107. Se om forholdets natur *Carsten Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori* (2018) s. 367 ff., *Jens Evald: Juridisk teori, metode og videnskab* (2016) s. 97 ff. og *Christina D. Tvarnø & Ruth Nielsen: Retskilder og retsteorier* (2017) s. 192 ff.
108. Sml. *Torsten Iversen: Erstatningsberegning i kontraktforhold* (2000) s. 39, der betegner forholdets natur som en vejledende retskilde, hvis indflydelse beror på argumenternes evne til at overbevise om en given løsnings rigtighed eller fordele.

forsøges dog at folde argumentationen mest muligt ud, således at “tomme” henvisninger til “reale hensyn” og “rimelighed” mv. så vidt muligt undgås.

8.1.5. Øvrige vejledende fortolkningsbidrag

Udover de ovenfor gennemgåede retskilder henvises der i afhandlingen til cirkulærer¹⁰⁹ samt vejledninger¹¹⁰ og udtalelser, som er udarbejdet af ministerier eller styrelser, og som indeholder bemærkninger om fortolkningen af lovgivningen. Sådant materiale har karakter af efterarbejder¹¹¹ og er ikke bindende for domstolene, men *kan* udgøre bidrag til fortolkningen.¹¹²

8.2. Fremmed ret

Formålet med afhandlingen er som nævnt flere gange ovenfor at beskrive gældende dansk ret. Det er derfor hverken nødvendigt eller relevant at foretage en egentlig sammenligning med andre landes retssystemer. Dette synspunkt bestyrkes yderligere af, at lovbestemt prisregulering af andelsboliger *i dag* er et særligt *dansk* fænomen.¹¹³

Lovbestemte maksimalpriser på andelsboliger kendes fra Sverige, Norge og Finland. I Sverige udførte huslejenævnet tidligere med hjemmel i Bostadsrättskontrollagen fra 1942 kontrol med overdragelsesprisen på andelsboliger. Loven ophørte ved udgangen af 1968, og i hvert fald siden 1973 har prisdannelsen været

109. Se om cirkulærer som retskilde *Carsten Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori* (2018) s. 338 ff. og *Jens Evald: Retskilderne og den juridiske metode* (2000) s. 33 f.

110. Se om vejledninger som retskilde *Carsten Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori* (2018) s. 341 og *Jens Evald: Retskilderne og den juridiske metode* (2000) s. 36.

111. Se herom *Jens Evald: Juridisk teori, metode og videnskab* (2016) s. 59.

112. I FED.2009.59 Ø henviste landsretten til 1980-redegørelsen, men også til cirkulære nr. 43 af 21. april 1986, i forbindelse med vurderingen af, om en vedtægtsbestemmelse, der medførte en lavere pris, end hvad der fulgte af ABL § 5, var lovlig. Se desuden U.2013.1093 H, hvor Højesteret under overskriften “Retsgrundlag” bl.a. henviste til udtalelser fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og Erhvervs- og Byggestyrelsen om betydningen af renteswaps i relation til andelsboligforeningens årsregnskab og beregning af andelskronen. Se i forhold til en anden type efterarbejder – efterfølgende lovforslag – U.2016.2446 H, som omhandlede forståelsen af BRL § 5, stk. 2, hvor Højesteret under overskriften “Retsgrundlag” bl.a. henviste til nogle almindelige bemærkninger om gældende ret vedrørende BRL § 5, stk. 2, som fremgik af det lovforslag, der indførte BRL § 5, stk. 3 (lovforslag som fremsat: FT 2013-14 tillæg A L 129 s. 10 [Højesteret anfører fejlagtigt, at lovforslaget har nr. 219]).

113. Sml. *Torsten Iversen: Erstatningsberegning i kontraktforhold* (2000) s. 41, hvor det anføres, at “[j]o mere særegent dansk det problem er, der skal tages stilling til, desto mindre grund er der til at inddrage norsk, svensk, tysk og engelsk ret.”

helt fri.¹¹⁴ I Norge indførtes der regler om maksimalpriser på andelsboliger i 1940,¹¹⁵ som imidlertid blev afskaffet igen i perioden fra slutningen af 1980'erne til 1995.¹¹⁶ I Finland findes der i dag regler om maksimalpriser ved overdragelse af andelsboliger,¹¹⁷ men da andelsboligforeningerne i Finland er statsstøttede og en del af den sociale boligsektor, er disse regler ikke umiddelbart relevante at sammenligne med reglerne i ABL.¹¹⁸

Selvom der således ikke findes sammenlignelige gældende regler, henvises der dog flere steder i afhandlingen til norsk og svensk teori og enkelte steder også til retspraksis fra disse landes domstole. Danske domstole er naturligvis ikke bundet af fremmed ret,¹¹⁹ men i den danske retsdogmatiske litteratur er det almindeligt at henvise til særligt norsk og svensk ret.¹²⁰ Fremmed ret kan således tjene som argumentation for tilsvarende løsninger på uafklarede problemstillinger i Danmark,¹²¹ hvilket særligt er tilfældet for så vidt angår

-
114. Jf. 1980-redegørelsen (om finansiering af nybyggeri) s. 20 og 22. Se desuden *Jardar Sørvoll: The Politics of Cooperative Housing in Norway and Sweden* (2013) s. 138 ff. og 158 ff.
115. Jf. *Jardar Sørvoll: The Politics of Cooperative Housing in Norway and Sweden* (2013) s. 140 ff.
116. Jf. *Jardar Sørvoll: The Politics of Cooperative Housing in Norway and Sweden* (2013) s. 351 ff.
117. Jf. kapitel 5 i lag om bostadsrättsbostäder nr. 650 af 16. juli 1990 med senere ændringer.
118. Jf. Tommi Ralli: TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe – National Report for Finland s. 25 f. (www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FinlandReport_09052014.pdf) (hentet d. 5. februar 2019). En komparativ analyse af de finske regler ville desuden kompliceres af, at litteraturen herom er meget begrænset, samt af sprogmæssige udfordringer i det omfang kilderne alene foreligger på finsk.
119. Se herom *Carsten Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori* (2018) s. 273 f. og 327 f. samt *W.E. von Eyben: Juridisk Grundbog I* (1991) s. 83 f. Der findes så vidt ses heller ikke eksempler fra retspraksis, hvor danske domstole henviser til fremmed ret eller litteratur. I norsk retspraksis findes der omvendt i hvert fald ét eksempel, jf. Rt. 1991.119 s. 125 og 127, hvor Gomards “Aktieselskaber og Anpartsselskaber” fra 1986 citeres.
120. Se bl.a. *Thorbjørn Sofsrud: Bestyrelsens beslutning og ansvar* (1999) s. 25 ff., *Torsten Iversen: Erstatningsberegning i kontraktforhold* (2000) s. 40 ff., *Peter Blok: Ejlerlighed* (1995) s. 16 f., *Claus Rohde: Intertemporal kontraktsret* (2009) s. 20, *Ole Hasselbalch: Foreningsret* (2011) s. 38 og *Niels Grubbe: Andelslejligheder* (1973) s. 12.
121. Sml. *Kristin Normann Aarum: Styremedlemmers erstatningsansvar* (1994) s. 24, som anfører, at et argument, der er fornuftigt og i tråd med norsk erstatningsret, må tillægges større vægt, hvis argumentet stammer fra et fremmed retssystem, der har stor erfaring med at behandle den pågældende type sager, end hvis man blot selv var kommet på det. Se også *Jan-Ove Færstad: Erstatningsansvar for villedende informasjon* (2014) s. 86 f.

de erstatningsretlige problemstillinger, idet dansk erstatningsret udspringer af et fælles nordisk samarbejde.¹²²

8.3. International ret

I begrænset omfang henvises der til international ret, herunder Principles of European Tort Law (PETL), Draft Common Frame of Reference (DCFR) book IV (“Non-Contractual Liability Arising out of Damage Caused to Another”) og European Model Companies Act (EMCA). Alle tre er akademiske forsøg på at opstille fælleseuropæiske regler og kan muligvis anvendes som støtteargumenter for bestemte løsninger i dansk ret.¹²³

9. Den historiske og juridiske baggrund for maksimalprisreglerne

I afsnit 3.2 ovenfor er der kort redegjort for baggrunden for de private andelsboligforeninger og reguleringen af prisen på andele. I de følgende to afsnit uddybes denne redegørelse. I afsnit 9.3 og 9.4 beskrives retsstillingen forud for indførelsen af ABL (1979), mens der redegøres for tilblivelsen og indholdet af den gældende ABL § 5 i afsnit 9.5. I konklusionen i afsnit 9.6 fremsættes nogle mere overordnede betragtninger om baggrunden for indførelsen af maksimalprisreglerne, herunder om de hensyn, der har ligget til grund for prisreguleringen gennem tiden.

9.1. Den historiske baggrund for den private andelsboligforening

Andelsboligen som boligform kan grundlæggende siges at udspringe af *dårlige boligforhold*. Frem til 1852 var det i København alene tilladt at opføre permanent bebyggelse inden for den såkaldte demarkationslinje, som Christian IV havde etableret med volde og voldgrave omkring byen i begyndelsen af 1600-tallet. Forøgelsen af befolkningstallet op gennem 1800-tallet kombineret med det relativt lille areal, hvorpå der kunne bygges, medførte

122. Jf. *Anne Sofie Resen Steenstrup: Skadelidtes medvirken* (2017) s. 23 f. med henvisninger i note 15. Også obligationsretten hviler i vidt omfang på en fællesnordisk tradition, jf. *Mads Bryde Andersen & Joseph Lookofsky: Obligationsret I* (2015) s. 33.

123. Sml. *Andreas Bloch Ehlers: Kausalitet i personskadeerstatningsretten* (2017) s. 42 f.