

Kristian Graven Nielsen

Erstatningsansvar ved  
prisfastsættelse af andelsboliger  
– set fra bestyrelsens perspektiv

Kristian Graven Nielsen

*Erstatningsansvar ved prisfastsættelse af andelsboliger – set fra bestyrelsens perspektiv*

1. udgave/1. oplag

© Karnov Group Denmark A/S, København 2019

ISBN 978-87-619-4086-5

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

<b>Forord</b> .....	5
<b>Del I</b>	
<b>Indledning</b> .....	19
<b>Kapitel 1</b>	
<b>Introduktion</b> .....	21
1. Indledning .....	21
2. Den private andelsboligforening .....	22
2.1. Typer af private andelsboligforeninger .....	24
3. Andelsboligforeningsloven og maksimalprisreglerne .....	24
3.1. Bestyrelsens rolle ved andelsoverdragelser .....	26
3.2. Baggrunden for maksimalprisreglerne .....	27
4. Formål og bidrag .....	28
5. Afgrænsning .....	31
6. Afhandlingens opbygning .....	33
6.1. Plan for afhandlingen .....	34
7. Teori og Metode .....	36
7.1. Retsdogmatisk metode .....	36
8. Retskilder .....	38
8.1. Danske retskilder .....	38
8.1.1. Lovgivning .....	40
8.1.2. Retspraksis .....	41
8.1.2.1. Retspraksis og almindelige principper fra beslægtede retsområder .....	43
8.1.3. Retssædvaner .....	45
8.1.4. Forholdets natur .....	45
8.1.5. Øvrige vejledende fortolkningsbidrag .....	46
8.2. Fremmed ret .....	46
8.3. International ret .....	48
9. Den historiske og juridiske baggrund for maksimalprisreglerne ...	48
9.1. Den historiske baggrund for den private andelsboligforening .....	48
9.2. Baggrunden for lovregulering af priserne på andelsboliger ...	52

## Indholdfortegnelse

9.3. Retspraksis forud for BRL § 69's ikrafttræden.....	54
9.4. Boligreguleringslovens § 69.....	57
9.5. ABL § 5.....	61
9.5.1. 1979-loven.....	61
9.5.2. 1980-loven.....	65
9.6. Konklusion.....	67

**Kapitel 2****Maksimalprisreglerne – kvalifikation, fortolkning,**

<b>anvendelsesområde og væsentlighedskrav.....</b>	<b>73</b>
1. Retlig kvalifikation af prisfastsættelsesreglerne.....	73
1.1. ABL § 5 og § 16, stk. 3 – “maksimalprisregler”.....	73
1.2. Præceptivitet.....	79
1.2.1. Særligt om ABL § 5, stk. 7-9.....	83
1.3. Maksimalprisreglernes placering i retssystemet.....	86
1.4. Er ABL § 5 en regel, der skal beskytte køber?.....	88
2. Yderligere fortolkningshensyn.....	90
2.1. ABL § 5 som undtagelse til aftalefriheden.....	90
2.2. Straffebestemmelsen i ABL § 15, stk. 3.....	92
2.3. Konklusion på fortolkningsstandarden.....	98
3. Anvendelsesområdet for ABL § 5.....	98
3.1. Hvilke andelsboligforeninger er omfattet af ABL's regler?....	98
3.2. Andele med ret til bolig.....	99
3.3. “Overdragelse”.....	100
3.3.1. De øvrige overdragelsesregler i ABL.....	101
3.3.2. Den almindelige obligationsret.....	102
3.3.3. Deloverdragelse.....	104
3.3.4. Overdragelse af kapitalandelene i et selskab, der ejer en andelsbolig.....	105
3.3.5. Andelsboligforeningen optræder som køber eller sælger.....	107
3.3.6. Overdragelse til sikkerhed og overdragelse af brugsret.....	107
3.3.7. Byttehandler.....	108
3.3.8. Gave.....	108
3.3.9. Kreditorfølgning.....	108
3.3.10. Overgang i forbindelse med dødsfald og samlivsophævelse.....	112
3.3.10.1. Salg til tredjemand.....	113

3.3.10.2.	Overgang i forbindelse med samlivsophævelse. . . . .	114
3.3.10.3.	Overgang ved arv mv. . . . .	118
3.3.11.	Indskud i forbindelse med stiftelsen . . . . .	119
3.3.12.	Foreningens "salg" af hidtil udlejede lejligheder. . . . .	120
3.3.12.1.	Indledning . . . . .	120
3.3.12.2.	ABL § 5, stk. 1: "Ved overdragelse af en andel ..." . . . . .	121
3.3.12.3.	Kan foreningen opkræve maksimalprisen, når prisen herved overstiger det oprindeligt fastsatte indskud? . . . . .	124
3.3.12.4.	Kan foreningen opkræve det oprindeligt fastsatte indskud, hvis maksimalprisen er lavere? . . . . .	125
3.3.12.5.	Kan foreningen opkræve et beløb, der overstiger både indskuddet og maksimalprisen? . . . . .	128
3.3.12.6.	Foreningens overdragelse af individuelle forbedringer udført af tidligere lejere . . . . .	136
3.3.13.	Konsekvenserne af, at der ikke er tale om en overdragelse i henhold til ABL § 5, stk. 1. . . . .	137
3.4.	Skæringstidspunkt for anvendelsen af ABL § 5. . . . .	140
4.	Væsentlighedskrav. . . . .	143
4.1.	Væsentlighedskravets betydning for købers tilbagebetalingskrav . . . . .	148

### Kapitel 3

<b>Bestyrelsens priskontrol mv.</b> . . . . .	151
1. Indledning . . . . .	151
2. Bestyrelsens godkendelse af overdragelsesaftalen. . . . .	152
3. Foreningens oplysningspligt. . . . .	156
3.1. Foreningens oplysningspligt ved overdragelse af andele . . . . .	156
3.1.1. Har specifikationen af prisen betydning for, om overdragelsen er i strid med ABL § 5? . . . . .	158
3.2. Bestyrelsens oplysninger i årsregnskabet og på generalforsamlingen. . . . .	161
4. Foreningens modtagelse og udbetaling af købesummen. . . . .	162

*Indholdsfortegnelse*

**Kapitel 4**

**Introduktion til erstatningsretlige problemstillinger og**

<b>grundbegreber</b> .....	167
1. Indledning .....	167
1.1. Formålet med kapitlet .....	167
1.2. Kort om de erstatningsretlige problemstillinger .....	168
2. Erstatningsretlige grundbegreber .....	171
2.1. Almindelige betingelser for erstatning .....	171
2.1.1. Culpa .....	171
2.1.2. Tab .....	173
2.1.3. Årsagsforbindelse og adækvans .....	174
2.2. Egen skyld og tabsbegrænsningspligt .....	174
2.3. Solidarisk hæftelse .....	176
3. Erstatningssubjekterne .....	177
3.1. Erstatning i eller uden for kontrakt? .....	177
3.2. Foreningens ansvar .....	180
3.3. Bestyrelsesmedlemmernes personlige ansvar .....	182

**Del II**

<b>Opgørelsen af foreningens formue</b> .....	187
---	-----

**Kapitel 5**

<b>Indledende bemærkninger</b> .....	189
1. Indledning .....	189
2. Forholdet mellem andelsboligforeningens årsregnskab og beregningen af andelsværdien .....	190
3. Skæringstidspunktet .....	193

**Kapitel 6**

<b>Værdiansættelsen af ejendommen</b> .....	197
1. Indledning .....	197
2. Valget af værdiansættelsesmetode efter ABL § 5, stk. 2 .....	197
2.1. Det legale udgangspunkt .....	197
2.2. Foreningens praksis .....	199
2.2.1. Foreningens praksis i forhold til vedtægterne .....	202
3. Anskaffelsesprisen (ABL § 5, stk. 2, litra a) .....	204
4. Handelsværdien (ABL § 5, stk. 2, litra b) .....	205
4.1. Indledning .....	205
4.2. Handelsværdien som udlejningsejendom .....	206

4.2.1.	Indledning . . . . .	206
4.2.2.	Vurderingstemaet . . . . .	207
4.2.3.	Én ledig lejlighed . . . . .	209
4.2.4.	Sædvanlige lejevilkår . . . . .	212
4.2.5.	Forbedringer . . . . .	214
4.3.	Formelle krav til valuarvurderingen . . . . .	216
4.3.1.	Krav til valuaren . . . . .	216
4.3.2.	18-månedersreglen . . . . .	217
4.3.3.	Konsekvensen af at en valuarvurdering ikke opfylder de formelle krav . . . . .	220
4.4.	Domstolenes tilsidesættelse af valuarvurderingen . . . . .	221
4.5.	Har foreningen pligt til at anvende seneste valuarvurdering ved opgørelsen af andelsværdien? . . . . .	225
5.	Den offentlige ejendomsværdi (ABL § 5, stk. 2, litra c) . . . . .	227
5.1.	Indledning . . . . .	227
5.2.	“Den senest ansatte ejendomsværdi” . . . . .	229
5.2.1.	Perioden fra ansættelsen til vurderingen er fremkommet . . . . .	229
5.2.2.	Perioden fra vurderingen er fremkommet til vedtagelsen af ny andelskrone . . . . .	234
5.2.3.	Klage over ejendomsvurdering . . . . .	236
5.3.	Hjemfaldspligt . . . . .	238
5.4.	Individuelle forbedringer . . . . .	240
6.	Forbedringer på ejendommen . . . . .	242
7.	Værdiansættelsesprincippet betydning for opgørelsen af tilbagebetalingskravet ved overpris . . . . .	245
7.1.	Indledning . . . . .	245
7.2.	Andelshaverne kan frit vælge værdiansættelsesprincip . . . . .	246
7.3.	Andelskronen fastsættes af generalforsamlingen . . . . .	247
7.3.1.	Særligt om ABL § 5, stk. 7-9 . . . . .	251

## Kapitel 7

<b>Opgørelsen af værdien af foreningens gæld . . . . .</b>	<b>253</b>
1. Indledning . . . . .	253
2. Prioritetsgældens kursværdi . . . . .	254
3. Renteswapaftaler . . . . .	255
4. Negativ nettoformue . . . . .	262

Indholdsfortegnelse

**Kapitel 8**

<b>ABL § 5, stk. 5-10</b> .....	265
1. ABL § 5, stk. 5 .....	265
2. ABL § 5, stk. 6 og 7 .....	266
2.1. Indledning .....	266
2.2. Byfornyelsesloven (1982) .....	267
2.3. Særligt om ABL § 5, stk. 7 .....	268
2.3.1. Kan ABL § 5, stk. 7, anvendes, selvom reduktionen af foreningens formue skyldes andre forhold end bygningsfornyelsen? .....	269
2.3.2. Samme pris, som der "lovligt" kunne beregnes. ....	271
2.3.3. Fikseringstidspunktet .....	272
2.3.4. Ophørstidspunkt? .....	273
3. ABL § 5, stk. 8 .....	275
4. ABL § 5, stk. 9 .....	277
5. ABL § 5, stk. 10 .....	277
6. Sammenfatning af særreglerne i ABL § 5, stk. 5-10 .....	278

**Kapitel 9**

<b>"Mellemkommende" ændringer i foreningens formue</b> .....	279
1. Indledning .....	279
2. Fremkomsten af oplysninger til foreningen .....	281
2.1. Indledning .....	281
2.2. Oplysninger fremkommet efter aftaleindgåelsen .....	282
2.3. Hvornår er en oplysning "fremkommet" til foreningen? ....	284
2.4. Har bestyrelsen en undersøgelsespligt? .....	286
3. Betingelsen om væsentlighed .....	288
4. Driftsmæssige forhold .....	291
4.1. Udarbejdelse af nyt regnskab eller korrektion af enkelte poster? .....	293
5. Større byggeprojekter mv. ....	296
6. Fald i ejendomsværdien som følge af den generelle udvikling på ejendomsmarkedet .....	303
7. Udsving i kursværdien af foreningens gæld mv. ....	305
8. Konklusion .....	307

**Kapitel 10**

<b>Prisreguleringsklausuler</b> .....	309
1. Indledning .....	309
2. ABL § 5 .....	310



3. Bekendtgørelsen om oplysningspligt . . . . .	313
4. Hjemmel . . . . .	314
5. Aftalemæssige problemstillinger . . . . .	315
5.1. Vedtagelse . . . . .	316
5.2. Ændring af værdiansættelsesprincip . . . . .	317
6. Aftalelovens § 36 . . . . .	318
7. Bestyrelsens kompetence til at indsætte prisreguleringsklausuler . .	321

### Del III

<b>Erstatningsretlige problemstillinger vedrørende bestyrelsens beregning af og kontrol med andelsværdien . . . . .</b>	<b>323</b>
---	------------

#### Kapitel 11

<b>Introduktion . . . . .</b>	<b>325</b>
-------------------------------	------------

#### Kapitel 12

<b>Bestyrelsens tilsidesættelse af klare regler . . . . .</b>	<b>329</b>
1. Indledning . . . . .	329
2. Reglernes erstatningsretlige relevans . . . . .	330
3. Kravene til bestyrelsen . . . . .	331
4. Culpavurderingen ved tilsidesættelsen af klare regler . . . . .	333
5. Bestyrelsens kontrol med den vedtagne andelskrone . . . . .	335
6. Konklusion . . . . .	339

#### Kapitel 13

<b>Undskyldelige retsvildfarelser . . . . .</b>	<b>341</b>
1. Indledning . . . . .	341
2. Retspraksis om bestyrelsens retsvildfarelse . . . . .	344
3. Sammenfatning af retspraksis og konklusion på foreningens ansvar som følge af bestyrelsens retsvildfarelse . . . . .	352

#### Kapitel 14

<b>Tilsidesættelse af oplysningspligt . . . . .</b>	<b>359</b>
1. Indledning . . . . .	359
2. Tab . . . . .	360
3. Bekendtgørelsen om oplysningspligt . . . . .	362
4. Bestyrelsens "almindelige" oplysningspligt . . . . .	363
5. Konklusion . . . . .	369

*Indholdfortegnelse*

**Kapitel 15**

<b>Betydningen af eksterne aktørers bidrag ved prisfastsættelsen . . . . .</b>	<b>371</b>
1. Indledning . . . . .	371
2. Foreningens hæftelse for fejl begået af administrator m.fl. . . . .	372
2.1. Indledning. . . . .	372
2.2. DL 3-19-2 . . . . .	372
2.3. Ansvar for delegation af kontrolpligt . . . . .	374
2.3.1. Administrator er ansvarlig efter “almindelig” culpanorm . . . . .	375
2.3.2. Administrator er alene ansvarlig efter en professionsnorm . . . . .	377
2.3.3. Øvrige aktører . . . . .	378
2.4. Konklusion . . . . .	379
3. Har det diskulperende virkning, at bestyrelsen baserer sin beslutning på rådgivning fra professionelle? . . . . .	380
3.1. Indledning. . . . .	380
3.2. Rådgivning fra administrator og/eller revisor. . . . .	381
3.3. SKATs og valuarens værdiansættelse af ejendommen. . . . .	387
4. Kan bestyrelsens manglende indhentelse af ekstern rådgivning være ansvarspådragende? . . . . .	390
5. Den indbyrdes fordeling af ansvaret . . . . .	392

**Kapitel 16**

<b>Konklusion. . . . .</b>	<b>395</b>
----------------------------	------------

**Del IV**

**Individuelle forbedringer, vedligeholdelse og andre**

<b>retshandler mv. . . . .</b>	<b>397</b>
--------------------------------	------------

**Kapitel 17**

<b>Introduktion . . . . .</b>	<b>399</b>
-------------------------------	------------

**Kapitel 18**

<b>Individuelle forbedringer . . . . .</b>	<b>403</b>
--	------------

1. Afgrænsning mellem forbedringer på ejendommen og forbedringer i lejligheden . . . . .	403
2. Forbedringsbegrebet . . . . .	405
2.1. Mangelfulde og delvist færdiggjorte forbedringer. . . . .	407
3. Værdiansættelsen af forbedringerne (ABL § 5, stk. 12) . . . . .	409

3.1. Anskaffelsesprisen . . . . .	410
3.1.1. Værdien af eget arbejde. . . . .	411
3.1.2. Har det betydning, hvem der har afholdt udgiften? . . . . .	413
3.2. Fradrag for slid og ælde. . . . .	416
3.3. Mangler ved de individuelle forbedringer . . . . .	418
<b>Kapitel 19</b>	
<b>Lejlighedens vedligeholdelsesstand . . . . .</b>	<b>423</b>
<b>Kapitel 20</b>	
<b>Særligt tilpasset/installeret inventar og “andre retshandler” . . . . .</b>	<b>427</b>
<b>Kapitel 21</b>	
<b>Gælder der en margin for værdiskønnet? . . . . .</b>	<b>433</b>
<b>Del V</b>	
<b>Erstatningsretlige problemstillinger vedrørende bestyrelsens værdiansættelse af individuelle forbedringer mv. . . . .</b>	<b>437</b>
<b>Kapitel 22</b>	
<b>Introduktion . . . . .</b>	<b>439</b>
<b>Kapitel 23</b>	
<b>Vurderingsgrundlaget . . . . .</b>	<b>441</b>
<b>Kapitel 24</b>	
<b>Fejlskøn. . . . .</b>	<b>447</b>
1. Indledning . . . . .	447
2. En margin for skønnet? . . . . .	448
3. Hvornår er et fejlskøn ansvarspådragende? . . . . .	451
<b>Kapitel 25</b>	
<b>Bestyrelsens fejl i forbindelse med udførelsen af forbedringerne . . . . .</b>	<b>457</b>
<b>Kapitel 26</b>	
<b>Betydningen af eksterne aktørers bidrag ved prisfastsættelsen . . . . .</b>	<b>463</b>
1. Indledning . . . . .	463
2. Ansvar for delegation af kontrolpligt. . . . .	464

*Indholdfortegnelse*

3. Har det diskulperende virkning, at bestyrelsen baserer sin beslutning på rådgivning fra professionelle? . . . . .	468
4. Kan bestyrelsens manglende indhentelse af ekstern rådgivning være ansvarspådragende? . . . . .	470
4.1. Indledning. . . . .	470
4.2. Er det culpøst at vurdere atypiske aktiver uden at indhente ekstern bistand? . . . . .	471
4.3. Kan bestyrelsen kræve, at køber/sælger betaler for den eksterne vurdering? . . . . .	474
5. Den indbyrdes fordeling af ansvaret . . . . .	476

**Kapitel 27**

<b>Konklusion. . . . .</b>	<b>479</b>
----------------------------	------------

**Del VI**

<b>Fælles erstatningsretlige problemstillinger. . . . .</b>	<b>481</b>
---	------------

**Kapitel 28**

<b>Introduktion . . . . .</b>	<b>483</b>
-------------------------------	------------

**Kapitel 29**

<b>Sammenholdelse af del III og V. . . . .</b>	<b>485</b>
--	------------

**Kapitel 30**

<b>Forholdet mellem foreningens erstatningsansvar og sælgers tilbagebetalingspligt . . . . .</b>	<b>491</b>
1. Indledning . . . . .	491
2. Er foreningens ansvar over for køber subsidiært? . . . . .	491
3. Købers tabsbegrænsningspligt . . . . .	494
4. Det indbyrdes forhold mellem sælger og foreningen. . . . .	496
4.1. Foreningens regreskrav, hvor købers krav mod sælger er forældet. . . . .	496
4.2. Fordelingen af kravet mellem sælger og forening . . . . .	500

**Kapitel 31**

<b>Bestyrelsesmedlemmernes personlige ansvar. . . . .</b>	<b>505</b>
1. Indledning . . . . .	505
2. Bestyrelsesmedlemmernes personlige erstatningsansvar for godkendelsen af prisen, jf. ABL § 6, stk. 6 og 7 . . . . .	506

3.	Hvorfor bedømmes foreningen og bestyrelsen forskelligt? . . . . .	512
3.1.	Indledning . . . . .	512
3.2.	Erstatningsrettens grundfunktioner: Genopretning og prævention . . . . .	513
3.3.	Foreningen som “kontraktansvarlig” over for sælger og køber . . . . .	515
3.3.1.	Konsekvenserne af kontraktsansvar . . . . .	516
3.3.2.	Berettigelsen af kontraktsansvar . . . . .	517
3.4.	Organteorien . . . . .	520
3.5.	DL 3-19-2 og EAL § 23, stk. 2 . . . . .	522
3.6.	Konklusion og vurdering . . . . .	527
4.	Indbyrdes fordeling af ansvaret mellem forening og bestyrelse . . . .	530

## **Del VII**

<b>Sammenfatning</b> . . . . .	535
--------------------------------	-----

## **Kapitel 32**

<b>Sammenfatning</b> . . . . .	537
--------------------------------	-----

<b>Resumé</b> . . . . .	547
-------------------------	-----

<b>Summary</b> . . . . .	549
--------------------------	-----

<b>Forkortelser</b> . . . . .	551
-------------------------------	-----

<b>Litteraturliste</b> . . . . .	555
----------------------------------	-----

<b>Betænkninger, rapporter mv.</b> . . . . .	573
--	-----

<b>Udtalelser, cirkulærer, vejledninger mv.</b> . . . . .	577
---	-----

<b>Domsregister</b> . . . . .	581
-------------------------------	-----

<b>Stikordsregister</b> . . . . .	587
-----------------------------------	-----