

NOTAT

4. april 2019

Sag nr.: 2017-329

/ERST

Vejledende udtalelse om Andelsboliglovens § 5, stk. 7

Beskrivelse af den generelle problemstilling

Maksimalprisbestemmelsen i andelsboliglovens § 5 fastsætter en maksimal pris for, hvor meget en given andel i en given andelsboligforening må sælges til. Andelsboliglovens § 5 indeholder en række særbestemmelser, hvor andelshaverne i særlige situationer beskyttes mod fald i andelens værdi, herunder andelsboliglovens § 5, stk. 7, som bestemmer, at:

”Er der ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, lov om boligforbedring eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan en andelshaver uanset reglen i stk. 2-4 ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.”

Bestemmelsen blev indsat ved lov nr. 203 af 22. maj 1985 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Regelgrundlaget for andelsboliglovens § 5, stk. 7

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget (LFF1984-1985.1.138) er det anført, at lovforslaget indeholder bestemmelser, der skal sikre andelshaverne mod tab i forbindelse med gennemførelse af sanering og byfornyelse.

I bemærkningerne fremgår det, at værdien af de lån der optages i forbindelse med sanering og byfornyelse, fastsættes efter reglerne i de pågældende love, hvilket medfører en stigning på passivside ved opgørelsen af foreningens formue. Når ejendommen herefter vurderes efter vurderingsloven, tages der ikke hensyn til den offentlige støtte, der ydes til disse lån.

Det fremgår af bemærkningerne, at:

”Resultatet heraf er typisk, at den vurdering af ejendommen, der sker i henhold til saneringsloven/byfornyelsesloven, vil overstige den ejendomsværdi, der ansættes i henhold til vurderingsloven. Nettoresultatet bliver således som formindskelse af foreningens formue, idet foreningens passiver som følge af den gennemførte ombygning vokser mere end dens aktiver.”

Det blev på baggrund heraf besluttet, at andelshavere i andelsboligforeninger, der har fået støtte til gennemførelse af forbedringsarbejder, skal

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17 2100
København Ø

Tlf. 35 29 10 00

Fax 35 29 10 01

CVR-nr 10 15 08 17 E-

post erst@erst.dk

www.erst.dk

ERHVERVS MINISTERIET

kunne beregne sig samme pris for andelen i forbindelse med en overdragelse, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af forbedringsarbejderne.

Formålet med bestemmelsen har således været at sikre andelshavere mod et fald i andelenes værdi som følge af forbedringer, som der er ydet den nævnte form for støtte til.

Fortolkningsbidrag - U.2016.436V

Spørgsmål om forståelse af andelsboliglovens § 5, stk. 7

Vestre Landsret har den 30. september 2015 afsagt dom i en sag, som vedrører andelsboliglovens § 5, stk. 7. En køber anlagte sag mod en sælger med påstand om tilbagebetaling af 123.622 kr. grundet betaling af overpris i strid med andelsboliglovens § 5, stk. 7.

Køber købte den 16. marts 2014 en andelsbolig af sælger til 787.622 kr. Andelens pris var beregnet med udgangspunkt i en andel af foreningens formue på 814.000 kr. med reduktion af 26.378 kr. Der var mellem parterne enighed om, at beregningen af andelsværdien i 2006 til 814.000 kr. forud for byfornyelse var korrekt. Parterne var endvidere enige om, at ejendomsværdien umiddelbart efter gennemførelsen af byfornyelsesarbejderne udgjorde 10.900.000 kr., og at ejendomsværdien efter den seneeste valuarvurdering forud for købstidspunktet udgjorde 9.400.000 kr. Køber anlagde sag mod sælger med påstand om tilbagebetaling af 123.622 kr., på grund af overpris i strid med andelsboliglovens § 5, stk. 7, idet køber anførte, at værdien af andelen før byfornyelsen, skulle reduceres svarende til faldet i ejendomsværdien sammenholdt med værdien heraf efter byfornyelsens gennemførelse på i alt 1.500.000 kr. fratrukket det afslag i formueværdien på 26.378 kr., som køber havde fået.

Køber gjorde i sin påstand gældende, at andelsboliglovens § 5, stk. 7, kun er en sikring mod andelens værditab knyttet til byfornyelse og ikke værditab efterfølgende grundet fald i ejendommens værdi.

Retten i Århus afsagde dom i sagen den 17. februar 2015, hvor sælger blev frifundet. Det fremgår af dommen, at:

”Hverken ordlyden af bestemmelsen eller dennes forarbejder giver rum til at indfortolke, at der ved anvendelsen af bestemmelsen skal korrigeres for negative formuepåvirkninger, der skyldes andre omstændigheder end byfornyelse.

Det bemærkes i denne forbindelse, at også andre bestemmelser i andelsboligforeningsloven, herunder blandt andet § 5, stk. 2, litra a, gør det muligt at fastsætte en pris, der ikke har nogen sammenhæng med prisudviklingen på boligmarkedet.”

Dommen blev appelleret til Vestre Landsret. Det fremgår af Vestre Landsrets dom, at bestemmelsens ordlyd må forstås således, at der i peri-

oden, hvor der ydes byfornyelsesstøtte, kan fastsættes en én gang fikseret pris svarende til den lovlige pris før gennemførelsen af byfornyelsesarbejderne som alternativ til den almindelige prisfastsættelse. Landsretten påpeger, at andelsboliglovens § 5, stk. 7, skal betragtes som en undtagelse til andelsboliglovens § 5, stk. 2-4, hvor der netop skal ske løbende re-gulering. Dommen fremfører afslutningsvis følgende:

”Forarbejderne indeholder ingen holdepunkter for, at der skal ske regulering af den lovlige pris umiddelbart før byfornyelsen.

På denne baggrund, og da vedtægternes § 14 om prisfastsættelse ikke kan føre til andet resultat, stadfæster landsretten byrettens dom.”

Konklusion

Henset til ordlyden af andelsboliglovens § 5, stk. 7 - ”kan en andelshaver” - vurderes det, at retten til at benytte sig af bestemmelsen tilkommer **andelshaveren** og ikke andelsboligforeningen. Dette medfører, at såfremt en andelsboligforening har fastsat en anden eller lavere andelskrone, så kan en andelshaver fortsat benytte sig af beskyttelsen i bestemmelsen.

Som det fremgår af landsrettens dom, kan en andelshaver ligeledes benytte sig af beskyttelsen i bestemmelsen, selvom andelsboligforeningen ikke har fastsat andelskronen efter § 5, stk. 7, før byfornyelsen. Ordlyden indikerer endvidere, at der ikke er begrænsninger for, at senere andelshavere kan benytte sig af bestemmelsen, jf. dog nedenfor.

Det fremgår hverken af lovtekst eller forarbejder, hvornår andelskronen kan fastfryses i overensstemmelse med andelsboliglovens § 5, stk. 7. Den tidligere Bygge- og Boligstyrelse (nuværende Trafik-, Bygge- og Boligstyrelse) har tidligere udtalt, at det afgørende tidspunkt er det tidspunkt, hvor andelsboligforeningen indgik bindende aftale om lån til finansiering af byggeprojektet. Erhvervsstyrelsen tilslutter sig denne opfattelse, da hjemtagelse af lån til finansiering af byggeprojektet anses som et udtryk for en endelig beslutning om, at lade ejendommen gennemføre byggeprojektet.

Andelsboliglovens § 5, stk. 7, eller dennes forarbejder har ikke fastsat en tidsbegrænsning på anvendelsen af bestemmelsen. Erhvervsstyrelsen finder på denne baggrund ikke grundlag for at konkludere, at der gælder en egentlig tidsbegrænsning på anvendelsen af § 5, stk. 7. Med støtte i formålet med andelsboliglovens § 5, stk. 7, samt Vestre Landsrets dom, vurderes det dog, at bestemmelsen alene kan anvendes i perioden, hvor der ydes byfornyelsesstøtte. Bestemmelsen kan således ikke længere anvendes, når der ikke længere ydes byfornyelsesstøtte.

I følge Vestre Landsrets dom er der ikke noget i ordlyden af bestemmelsen eller forarbejderne, der giver rum til at indfortolke, at der ved anvendelsen af bestemmelsen skal korrigeres for negative formuepåvirkninger, der skyldes andre omstændigheder end byfornyelsen.

Det er samlet set Erhvervsstyrelsens vurdering, at den til enhver tid værende andelshaver som udgangspunkt kan benytte sig af den fikserede pris efter § 5, stk. 7, uafhængigt af udsving i markedet, i hele den periode, hvor der ydes byfornyelsesstøtte.

Det bemærkes, at Erhvervsstyrelsens udtalelse alene er vejledende, og at Erhvervsstyrelsen ikke kan tage stilling til konkrete sager. I tilfælde af uenighed om forståelsen af reglerne træffes den endelige afgørelse af domstolene.