

Mangler ved andelsboliger

♦ *Antallet af tvister om påståede mangler ved køb af andelsboliger¹ har været klart stigende i de seneste år.² Det skyldes angiveligt, at priserne er steget, og at konstateringen af mangler derved får større betydning for parterne, der følger et større behov for at få deres sag afgjort af domstolene. I denne artikel vil vi i vores egenskab af praktikere forsøge at sammenfatte retsstillingen på området på baggrund af retspraksis og en række nye domme. Formålet med artiklen er at bibringe læseren et bedre overblik.*

af advokat Kristian Dreyer (H), Galst, og advokat Bjørn Wittrup (H), Homann

1. Hvornår foreligger der en mangel?

Det er ikke alle fejl ved en andelslejlighed, der konstituerer en retlig relevant mangel i juridisk forstand. Der vil typisk være tale om køb af en brugt andelsbolig, hvor der ikke kan stilles de samme krav som til en helt nyopført andelsbolig. Udgangspunktet må være, at det traditionelle køberetlige mangelbegreb finder anvendelse. Afgørende bliver derfor, hvad der er aftalt, og hvad køberen med rimelighed kan forvente under hensyntagen til andelsboligens alder, pris for individuelle forbedringer, de oplysninger, der afgives overfor køberen om stand og udstyr i vurderingsrapporten og eventuelle el- og vvs-eftersyn, andelsboligens synlige fremtræden ved køberens besigtigelse, sælgers øvrige oplysninger og omstændighederne i øvrigt. Det kan ikke afvises, at der tillige kan vise sig mangler ved andelsboligen, hvis årsag er et forhold ved hovedejendommen, og har sælgeren tilsidesat sin loyale oplysningspligt herom overfor køberen, kan sælgeren ifalde erstatningsansvar overfor køberen herfor.³ Nedenfor fokuseres der på mangler ved selve andelsboligen.

2. To kategorier af mangelshæftelse

Hvis der efter købet konstateres mangler ved en andelsbolig, kan køber fremsætte et tilbagebetalingskrav (overpriskrav) i henhold til andelsboliglovens § 16, stk. 3, såfremt manglerne indebærer, at der er betalt en overpris, jf. lovens § 5, og/eller fremsætte krav efter de almindelige køberetlige principper, det være sig i form af erstatning, afslag eller ophævelse, hvis betingelserne herfor i øvrigt må anses for opfyldte.⁴

Det kan af fremstillingsmæssige årsager være hensigtsmæssigt at opdele mangelsagerne i henholdsvis kategorien overpriskrav (ved overpris forstås, at sælger har opnået en højere pris for andel eller forbedringer m.v. end loven tillader)⁵ og mangler ved andelsboligen, der rejses efter almindelige køberetlige principper. På mange punkter vil der imidlertid være et overlap. Betales der overpris for andelsboligen i strid med eksempelvis maksimalprisbestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, kan køberen hæve købet, jf. andelsboliglovens § 16, stk. 1, men det vil i praksis sjældent ske. Som tommelfingerregel vil køberen derimod kræve overprisen tilbagebetalt i medfør af lovens § 16, stk. 3. Efter maksimalprisbestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, må prisen for andelsboligen således ikke overstige, hvad værdien af andelen med tillæg af eventuelle forbedringer og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge. Som det fremgår af bestemmelsen, består maksimalprisen af tre elementer: (1) formueandelen, (2) forbedringsværdien og (3) værdien af lejlighedens vedligeholdelsesstand. Formueandelen kan være mangelfuld forstået på den måde, at den er opgjort forkert, og at køber derfor betaler for meget, og det kan udløse overpriskrav. Det samme gælder forbedringsværdien, hvor forbedringerne måske ikke er afskrevet korrekt, eller blot i deres udgangspunkt er værdiansat alt for højt.⁶ Det sidste ses især ved selvbyg, hvor anskaffelsessummen må skønnes, fordi der ikke foreligger fakturaer. Vedligeholdelsesstanden kan, som det tredje element i maksimalprisen, afgrænses i forhold til begrebet forbedringer ved, at vedligeholdelse er arbejder, der opretholder standarden af

¹ Af sproglige nemhedsgrunde anvendes udtrykket »andelsbolig«, men det, der sælges, er rettelig en andel af andelsboligforeningen med tilhørende eksklusiv ret til en bestemt andelsbolig. Om kendetegnene ved andelsboligkonstruktionen henvises til bl.a. *Niels Grubbe* i TBB2016.256, afsnit 2.

² I Danmark var der i 2022 ca. 200.00 andelsboliger, og heraf var 73 % egentlige lejligheder (modsat række- og punkthuse). På landsplan udgør andelsboligerne ca. 7 % af den samlede boligbestand. I København er mere end 30 % af boligerne andelsboliger.

³ Her vil det imidlertid være andelsboligforeningen, der er forpligtet til at foretage og bekoste udbedringen, og køberens tab vil derfor ikke kunne opgøres til, hvad det koster at udbedre skaden, herunder på hovedejendommen, men må opgøres til noget mindre – formentlig opgjort til andelsboligens andel af udbedringsudgiften, men der savnes retspraksis. Når andelsboligforeningen bekoster udbedringen, vil formuen blive formindsket, og det vil alt andet lige reducere andelsværdien, men virkningen afbødes selvsagt ved, at flere skal dele udgiften. For ejerlejligheder vil noget næsten tilsvarende gælde, se hertil Peter Blok i U1990B.297 (Mangler ved ejerlejligheder) idet kravet således ofte vil skulle reduceres til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel af udbedringsudgiften i henhold til tinglyst fordelingstal, mens det ved andelsboliger må være den fordelingsnøgle, der anvendes ved fordeling af formuen. Det vil typisk være de oprindelige indbyrdes indskud.

⁴ Se udtrykkeligt præmisserne i U2022.3708H herom.

⁵ I Erhvervsstyrelsens Vejledning til Køber om prisfastsættelse af andelsboliger (regler for den maksimale pris og overpris) fra marts 2019 omtales og karakteriseres en række situationer som en overpris. Det gælder fx (1) en for høj opgørelse af andelskronen, (2) penge under bordet, (3) forbedringer, der er behæftede med mangler, og dermed medtaget med et for højt beløb, (4) hvis vedligeholdelsesstanden er væsentligt dårligere end sædvanligt, uden at der i prisen er sket et fradrag herfor, eller (5) hvis sælger i overdragelsen har betinget sig, at der købes inventar, løsøre eller andre ydelser. Modsætningsvis kan det slutes, at en mangel ved lejligheden, som ikke er medtaget som en forbedring, fx et ulovligt badeværelse, der er fuldt afskrevet, ikke er overpris, men muligt kan begrunde et krav om erstatning eller afslag efter almindelige køberetlige principper.

⁶ Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har udarbejdet et forbedrings- og afskrivningskatalog, der pr. maj 2019 er ophøjet til branchenorm, som finder anvendelse, medmindre andelsboligforeningen har fastsat andre regler og principper.

andelsboligen. Ifølge 1980-redegørelsen skal der foretages et prisnedslag, hvis andelsboligen er »slet vedligeholdet«, mens »ekstraordinær god vedligeholdelse«, som har en brugsværdi for køberen, kan medføre et tillæg.⁷

Under kategorien af overpriskrav hører i hvert fald konstateringen af fejl i opgørelsen af selve formueandelen, herunder eksempelvis fejlagtig opgørelse af hovedejendommens værdiansættelse, fejl ved opgørelse af formuen og fordelingen heraf blandt medlemmerne, herunder også mellemprioritetsforhold der påvirker formuen væsentligt negativt, og som ikke kan karakteriseres som almindelige driftsmæssige udsving, således at der ved overdragelser ikke kan tages udgangspunkt i den sidste generalforsamlingsvedtagne andelsværdi.⁸

Desuden omfatter kategorien af overpriskrav også de tilfælde, hvor køber efter købet konstaterer, at der er betalt for meget for andelsboligens forbedringer. Her er det altså værdiansættelsen af den individuelle forbedring, der er fejlbehæftet.⁹ Men til kategorien hører formentlig også konstatering af mangler ved hovedejendommen helt generelt, herunder eksempelvis funderingsmangler, mangler ved bærende konstruktioner eller klimaskærm m.v., som man ikke har taget højde for ved værdiansættelsen af ejendommen, og som derfor vil påvirke andelsboligforeningens formue i negativ retning.¹⁰ Et overpriskrav kan også foreligge, hvor der konstateres fysiske mangler ved de individuelle forbedringer, og hvor manglerne konstituerer en overprisbetaling, hvilket var forudsat i U2006.3107H (TBB2007.107H) og direkte blev statueret i TBB2008.194Ø.¹¹ Højesteret har nu senest gentaget dette i U2022.3708H. I sidstnævnte sag havde køber dog valgt ikke at fremsætte kravet som et overpriskrav, men alene gjort kravet gældende efter de almindelige køberetlige principper.

Køber kan ofte gøre sit mangelskrav gældende såvel som et overpriskrav som efter almindelige køberetlige principper. Sondringen eller kategoriseringen havde tidligere større betydning,

fordi overpriskravet var undergivet en forkortet forældelse på 6 måneder, mens mangelskrav både dengang og i dag forældes efter 3 år. Tilbagebetaling af overpris sker på objektivi grundlag, og det var ofte tidligere værd at forfølge for køberne, idet man før U2015.498H var usikker på, om der gjaldt en mindstegrænse for afslag i købesummen, og måske var usikker på, om der kunne dokumenteres et erstatningsgrundlag. I en ankesag forsøgte en part at gøre et nyt anbringende om overpris gældende, selvom det ikke havde været gjort gældende i byretten, og landsretten tillod ikke anbringendet fremsat for landsretten,¹² hvorefter sagen blev forliget. Efter nugældende regler er overpriskrav og mangelskrav undergivet samme treårige forældelsesfrist, og U2015.498H har gjort det mindre relevant at forfølge et mangelskrav ved forbedringerne som et overpriskrav, da man nok i vid udstrækning vil nå samme resultat.

3. Erstatning

Konstateres der mangler, kan der blive tale om, at sælger ifalder erstatningsansvar, hvor de almindelige betingelser herfor er opfyldte. Købers forhold kan dog medføre, at hans erstatningskrav bortfalder eller må nedsættes, det være sig som følge af tilsidesættelse af købers egen undersøgelsespligt, tilsidesættelse af købers tabsbegrænsningspligt eller egen skyld. Det må antages, at lejelovens § 142, stk. 3 (tidligere lejelovens § 29, stk. 10), finder analog anvendelse, således at andelshaverne på objektivi grundlag overfor andelsboligforeningen hæfter for skade forårsaget ved installationer i andelsboligen, som er udført af andelshaveren, jf. herved TBB2014.220 og senest TBB2014.722 (utæt vaskemaskine). Dog kan en analogi til lejelovens § 142, stk. 3, ikke udstrækkes til, at en efterfølgende andelshaver, der ikke selv har udført installationen, indtræder i denne objektive hæftelse, og mange sædvanlige vedtægtsbestemmelser, hvorefter indtrædende andelshaver indtræder i den udtrædende andelshaveres rettigheder og forpligtelser overfor andelsboligforeningen, kan heller ikke udstrækkes til at omfatte ansvar for følgeskader på

7 1980-redegørelsen s. 125. Se hertil også U1996.41Ø og TBB2016.288Ø, der behandles i Kristian Graven Nielsens ph.d.-afhandling Erstatningsansvar ved prisfastsættelse af andelsboliger, s. 417-419.

8 Det kunne være gennemførelsen af et renoveringsprojekt, modtagelsen af en lavere offentlig vurdering eller valuarvurdering eller, ændring i negativ swap-værdi eller lignende. Se hertil U1995.311V, U2013.1076H, U2013.1093H m.fl. Der er dog ikke pligt til løbende at regulere som følge af sædvanlige driftsmæssige udsving, men alene hvor ekstraordinære forhold indtræder, der væsentligt reducerer andelsværdien, således at senest vedtagne andelsværdi ikke længere kan opretholdes, og der indtræder pligt til at foretage en såkaldt midtvejsregulering. I TBB2016.479Ø fandt landsretten, at en andelsboligforening med urette havde krævet en sådan nedjustering i forbindelse med en andelshavers salg, fordi faldet i andelsværdi ikke var væsentligt. Faldet i andelsværdi udgjorde 3,7 %, og det var således ikke nok, og sælger havde som følge heraf et krav mod foreningen. Herved synes der at være etableret en forståelse af, overprisbetaling måske er undergivet en bagatelgrænse, jf. herved også ordlyden i andelsboligforeningen § 5, stk. 1, ad »med rimelighed kan betinge.« Ser man på ministeriets Vejledning til køber, marts 2019, som det er obligatorisk at udlevere til køber, fremgår her det omvendte: »Der er ingen bagatelgrænse for tilbagebetaling af overpris. Derfor kan du kræve selv små overpriser tilbagebetalt.« Se også TBB2012.65Ø om større byggeprojekter, der skal være så fremskredne, at man reelt har betalt entreprenøren så meget, at nettoformuen og dermed andelsværdierne er faldet i værdi. Problemet består ikke, hvor formuen og dermed andelsværdierne stiger, idet en fastsat andelsværdi gyldigt kan opretholdes frem til næste års ordinære generalforsamling, selvom der i løbet af året kunne være opnået en højere andelsværdi.

9 Købers overpriskrav i anledning af, at der måske er betalt for meget for de individuelle forbedringer, og at den udleverede vurderingsrapport er fejlbehæftet, vil blive forældet, hvis ikke køber reagerer rettidigt og selv tager initiativ til at få efterprøvet værdiansættelsen og afskrivningens korrekthed, se nærmere under pkt. 3. Spørgsmålet er dog, om der kan indtræde suspension, således at forældelsesfristen først begynder at løbe fra det tidspunkt, hvor køber videresælger andelsboligen og dens forbedringer, og den næste køber gør opmærksom på, at forbedringerne er for højt værdiansat. I utrykt kendelse afsagt af Østre Landsret den 23. juni 2014, 13. afdeling i BS-1160-14, udtalte landsretten, at »[d]et forhold, at en senere udarbejdet vurderingsrapport kommer frem til et andet resultat end en tidligere, ændrer heller ikke herpå.« Køber må således nøje gennemgå den udleverede vurderingsrapport ved sit køb og kontrollere, at værdiansættelserne og nedskrivningen er korrekt. Det må dog efter disse forfatters opfattelse fordrer, at man vitterligt kan konstatere, at afskrivningen er fejlbehæftet. Er der tale om helt skønspregede værdiansættelser foretaget af en arkitekt, kan man stille spørgsmålstejn ved, om køberen ved sit køb ligefrem skal indhente kontrolvurdering heraf, hvilket næppe kan være rigtigt, jf. princippet i U2013.2883H, hvor en køber ikke skulle indhente kontrolvurdering af hovedejendommens valuarvurdering, men måtte stole på, at den var korrekt udført.

10 H.P. Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom, 7. udg., s. 43.

11 Tilsvarende hos Mette Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 4. udg., s. s. 257 og s. 410.

12 Kendelse afsagt den 16. september 2020 af 13. afdeling, Østre Landsret, i BS-20405/2020-OLR.

hovedejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af ikke synlige installationer udført for sælgers regning, jf. herved TBB2022.259.

Køber vil have krav på erstatning af sælger, hvis de almindelige erstatningsbetingelser er opfyldte. Ansvarsgrundlaget vil typisk bestå i, at sælger ikke har iagttaget sin loyale oplysningspligt og således ud fra en culpavurdering pådrager sig ansvar.¹³ Det er sjældent, at det lykkes sælger at løfte den bevisbyrde. Ansvarsgrundlaget kan endvidere være baseret på et objektivt garantiansvar, når sælger har indestået for tilstedeværelsen af visse egenskaber eller ydelser, og denne indeståelse brister. Garantiansvaret ses meget sjældent i andelsbolighandler.

TBB2001.486Ø: Sælgeren selv havde udarbejdet tegninger over et nyt badeværelse og ikke projekteret med vådrumssikring og ansøgte selv om byggetilladelse hvori kravet blev stillet. Desuagtet blev vådrumssikringen ikke udført, og det blev heller ikke påtalt under arbejdets udførelse, da sælgeren også forestod byggestyringen. Sælgeren oplyste ikke køberen om den manglende vådrumssikring. Sælger var under disse omstændigheder erstatningsansvarlig for hele lovliggørelsesudgiften uden fradrag for nyt for gammelt, og uanset at der kun var betalt et mindre beløb for badeværelset.

Østre Landsrets dom af 14. juni 2022 i BS-8691/2021-OLR: Køberen krævede erstatning og subsidiært afslag af sælgeren for et mangelfuldt badeværelse. Efter bevisførelsen fandt landsretten, at renoveringen blev gennemført efter anmeldelse til kommunen, og at den blev udført af professionelle håndværkere og ikke som selvbyg eller sort arbejde. Det forhold, at sælgeren efter 16 år ikke kunne fremvise fakturabilag, kunne ikke ændre herpå. Forklaringerne fandtes at være underbygget af andre faktiske forhold i sagen. Det forhold, at sælger ikke fik udarbejdet et egentligt projekt med projektbeskrivelse og ikke havde foretaget byggestyring eller antaget en professionel til at føre tilsyn med udførelsen, fandtes ikke at være ansvarspådragende for sælgerne. Kommunen havde besigtiget arbejdet kort før færdiggørelsen i 2004 og havde ikke haft andre bemærkninger end et krav om, at der blev installeret mekanisk ventilator i badeværelsesvinduet, men sælgeren havde fundet dette unødvendigt, og havde foretaget installationen undlod at oplyse køberen herom. Alene for dette forhold fandtes sælgeren at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt og skulle erstatte udgiften på 7.600 kr. til etablering af den påkrævede ventilation. Landsretten fandt ikke, at sælgeren derudover havde pådraget sig erstatningsansvar og udtalte i den anledning, at sælgeren havde forklaret, at han ikke havde oplevet problemer med badeværelset, og at der ikke forelå oplysninger om, at der skulle være konstateret utætheder, vandskade, råd eller skimmelsvamp eller lignende. Landsretten lagde derfor til grund, at sælger ikke vidste eller burde have vidst, at badeværelset var ulovligt udført, herunder med bl.a. ulovlige VVS-installationer med afløb gennem bærende bjælker, fjernelse af brandsikringen mod underbo og opbygning af badeværelsesgulvet i krydsfiner m.v.

Østre Landsrets dom af 31. august 2022 i BS-13960/2021-OLR: Sagen drejede sig om, hvorvidt køberne havde krav på betaling fra sælger som følge af mangler ved et badeværelse, der ikke var myndighedsgodkendt og ikke kunne lovliggøres, medmindre ventilationsforholdene blev bragt i orden. Køberne mente, at der forelå såvel en retlig mangel som nogle faktiske mangler, og kravet blev i første række støttet på, at sælgeren havde pådraget sig et erstatningsansvar i relation til disse mangler. I anden række blev der krævet et forholdsmæssigt afslag. Køberne havde ikke gjort overpriskrav gældende efter reglerne i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, jf. § 16, stk. 3. Landsretten fandt, at der forelå en retlig mangel, men valgte at behandle dette efter reglerne om culpaansvar, og tilkendte ikke erstatning på objektivt grundlag. Landsretten fandt ikke, at køberne havde bevist, at sælger havde handlet ansvarspådragende, herunder ved at tilsidesætte sin loyale oplysningsforpligtelse. Landsretten lagde herved bl.a. lagt vægt på, at sælgeren ikke havde haft anledning til at undersøge, om der forelå relevante tilladelser i relation til badeværelset, da han overtog lejligheden i 2006, hvor badeværelset allerede var omkring 25 år gammelt og anført som værende i orden i vurderingsrapporten. Bestyrelsen havde ved overdragelsen godkendt badeværelset som forbedring, omend det nu var helt nedskrevet i værdi, ligesom andelsboligforeningens bestyrelse havde besigtiget det ved en kontrol af alle badeværelser i foreningen uden at påtale noget om

manglende myndighedsgodkendelser. Hverken sælger eller køberne havde ved deres respektive køb fået udleveret en BBR-ejermeddelelse, hvoraf det fremgik, at der ikke var registreret noget badeværelse i andelsboligen. Køberne havde ikke betalt for badeværelset som individuel forbedring og havde ifølge landsretten ikke bevist, at lejligheden ville være blevet handlet til en lavere pris, såfremt manglerne ved badeværelset havde været kendt på tidspunktet for handlens indgåelse. Tværtimod havde sælger ved skønsmand ført bevis for, at prisen havde været upåvirket heraf. I sagen var tillige et spørgsmål om erstatningens opgørelse, herunder særligt spørgsmålet om køberens tabsbegrænsningspligt, men allerede fordi der ikke fandtes at være et ansvarsgrundlag for sælger, blev disse forhold ikke nærmere bedømt. I sagen var det fremme, hvorvidt pligten til at holde sig ajour med BBR-ejeroplysningerne påhviler andelshaveren, der alene har brugsret til boligen, eller andelsboligforeningen i sin ejenskab af bygningssejer. Dommen må forstås således, at andelshaveren, der solgte, ikke havde haft pligt til gøre sig bekendt med den manglende byggetilladelse, og at der ikke havde været konkret anledning til noget sådant.

U2022.3708 H: S solgte sin andelsbolig til K for ca. 870.000 kr. I købesummen indgik ca. 38.000 kr., der var betaling for individuelle forbedringer af bl.a. badeværelse, køkken og elinstallationer. K anlagde sag mod S med påstand om betaling af 250.000 kr. for mangler ved badeværelset og svampeskader i køkken og soveværelse. Højesteret fandt, at A havde reklameret rettidigt. Endvidere fandt Højesteret, at S ikke havde handlet ansvarspådragende og ikke kunne pålægges erstatningsansvar for manglerne.

Sælger har i forbindelse med sit salg en loyal oplysningspligt overfor sin køber. Oplysningspligten indebærer, at sælger skal give køber oplysning om alle forhold, der har betydning for købers bedømmelse af andelsboligen, og som sælger kender eller burde kende. Heri ligger, at der skal tages et rimeligt hensyn til medkontrahentens interesser. Sælger må afgive oplysninger om andelsboligen og andelsboligforeningen, som han ved eller burde vide, at om ikke alle så i hvert fald den væsentligste del af købersegmentet vil tillægge betydning for en købsbeslutning. Der må heller ikke forties sådanne oplysninger. Ligeledes kan sælger ikke undlade at reagere, såfremt køber udtrykker individuelle forventninger til andelsboligen, som ikke er til stede eller som ikke kan etableres. Købers individuelle tilkendegivelser skal således håndteres loyalt, og konkrete spørgsmål skal besvares loyalt. Sælgers oplysningspligt opfyldes i udgangspunktet ved fremlæggelse af lovpligtige sælgeroplysninger,¹⁴ men har sælger andre relevante oplysninger om ejendommen, kan han ifalde ansvar ved ikke loyalt at oplyse køber herom.

Efter almindelige køberetlige principper har køber omvendt en undersøgelsespligt, der omfatter særlige behov og forudsætninger for køberen, åbenbare forhold ved andelsboligen eller sælgers oplysninger herom, som giver køberen en konkret pligt til selv at foretage supplerende undersøgelser. Omfanget af undersøgelsespligten må vurderes i forhold til, hvad der kan forventes af den gennemsnitlige køber uden særlige faglige forudsætninger. Undersøgelsespligten omfatter derfor i almindelighed blot en kort visuel gennemgang af andelsboligen samt gennemgang af udleverede og sædvanlige dokumentoplysninger. En almindelig fremvisning af andelsboligen omfatter sædvanligvis ikke en minutøs besigtigelse, og de fleste købere vil være uden faglige forudsætninger og forventes derfor ikke at konstatere byggetekniske fejl og skader, medmindre det fremstår åbenbart for selv en lægmand. Besidder den konkrete køber særlige faglige forudsætninger, vil det konkret kunne indgå i vurderingen og derved hæve niveauet for, hvad den konkrete køber med disse forudsætninger burde have indset selv på en kortere fremvisning. Undersøgelsespligten i forhold til gennemgang af

¹³ H. P. Rosenmeier: *Mangler ved fast ejendom*, 7. udg., 2018, s. 287-288

¹⁴ Se hertil bekendtgørelse nr. 1392 af 14/06/2021. Opremsningen af de dokumenter og andre oplysninger, som sælger skal udlevere henholdsvis afgive overfor køber i henhold til bekendtgørelsen, kan have betydning for, hvorvidt sælgeren må siges at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, hvilket var fremme i ovennævnte dom af 31. august 2022 fra Østre Landsret.

dokumentoplysninger er dog betydeligt højere, idet man som køber forudsættes at læse de fremlagte dokumenter i forbindelse med købet. Heri kan der være oplysninger, som køber derfor nødsages til at oplyse om, men ofte vil det samtidig være oplysninger, som sælgeren af sig selv også bør fremhæve. I sidste ende må der foretages en rimelighedsafvejning i forhold til hvem af parterne, der er nærmest til at bringe forholdet frem.

Kan der påvises et ansvarsgrundlag hos sælger, er udgangspunktet, at sælger er pligtig til at betale køber erstatning svarende til udgiften til afhjælpning af den mangel, som sælger ikke loyalt har oplyst køber om eller til udbedring af det forhold, som sælger har afgivet garanti eller indeståelse for, og som er svigtet.

Sælger vil ofte gøre gældende, at køber ikke har lidt noget tab i det omfang, at en udbedring af manglen medfører, at køber krone for krone kan medtage udgiften som en forbedring ved sit senere salg af andelsboligen. Vi har endnu ikke set eksempler på, at domstolene har fulgt en sådan argumentation, selvom den måtte have gode grunde for sig. Spørgsmålet var også fremme i Østre Landsrets dom af 31. august 2022 i BS-13960/2021-OLR, hvor en af skønsmændene, en ejendomsmægler, udtalte, at hvis man udbedrede badeværelset, og anså hele udgiften hertil som en forbedring, ville andelsboligen uden problemer kunne videresælges for det højere beløb, fordi andelsboligen var så attraktiv. Landsretten tog dog ikke stilling hertil, fordi landsretten helt indledningsvist afviste, at der var handlet erstatningspådragende. Det blev derfor alene et spørgsmål om afslag i købesummen, og købers afslagskrav blev afvist under henvisning til principperne i U2015.498H og U2022.3708H. Afgørende er derfor om, hvorvidt mangeludbedring eller lovliggørelse kan anses for at være en forbedring, der kan videresælges som sådan. Det synes ikke at fremstå helt klart i teori og praksis, men i TBB2018.8Ø fandt landsretten, at en sælger af en andelsbolig var berettiget til at videresælge en forbedring i andelsboligen, der havde en værdi for køber, selvom sælgeren reelt kun havde betalt halvdelen heraf. Og i samme retning ses Københavns Byrets dom af 15. december 2021 i BS-19747/2020-KBH, hvor en andelshaver fandtes berettiget til at videresælge et helt nyetableret køkken som en forbedring til sin køber, selvom det var opført og betalt af ejendommens bygningsforsikring som følge af en konstateret vandskade. Andelsboligforeningens bygningsforsikring havde erstattet det i øvrigt helt udtjente køkken med et fuldkomment nyt.¹⁵ Principperne i disse afgørelser giver måske svaret på denne diskussion. Det afgørende synes ikke at være, hvem der har betalt for eksempelvis et nyt badeværelse eller køkken, eller hvad omstændighederne i øvrigt har været herfor. Afgørende er, at der nu forefindes et helt nyt badeværelse eller køkken, der har en øget brugsværdi for køber, hvilket indebærer, at køber kan videresælge det som en forbedring. I den situation, hvor køber kan videresælge udbedringen eller lovliggørelsen som en forbedring, og blive betalt herfor af den næste køber, vil køber reelt blive betalt dobbelt og tjene herpå, hvis også hans sælger skal betale erstatning. Diskussionen synes ikke at være afklaret tilstrækkeligt, og vandene deler sig blandt advokater og ejendomsadministratorer m.v. Det er i øvrigt svært i praksis for andelsboligforeningerne at holde styr på disse oplysninger og sikre sig, at et erstatningsbeløb, en andelsboligkøber har oppebåret, ikke ved videresalget kan anses for en forbedring.

Synspunktet var dog fremme og blev prøvet i den ovenfor refererede landsretsdom afsagt den 14. juni 2022 i BS-8691/2021-OLR. I dommen krævede køber bl.a. erstatning for et beløb svarende til prisen for installation af en ventilator i badeværelset. Landsretten tilsidesatte sælgers synspunkt om, at køber ikke havde lidt noget tab, under henvisning til at ventilatoren kunne videresælges som en forbedring, og sælgers argumentation om, at hvis sælger havde installeret ventilatoren før salget, ville overdragelsesprisen være blevet tilsvarende højere, vandt ikke gehør. Det var synspunkter, som Østre Landsret vejede og fandt for lette over for den omstændighed, at sælger fandtes at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt, idet han ikke havde oplyst om bygningsmyndighedernes krav om etablering af ventilatoren. Landsretten pålagde sælger at betale erstatning herfor til køber med et beløb svarende til indkøb og installation af ventilatoren, desuagtet at køberen formentlig efterfølgende kan videresælge selvsamme ventilator som en forbedring til næste køber, jf. princippet TBB2018.8Ø. Køberen vil således formentlig tjene herpå, når han således får betalt værdien for ventilatoren i erstatning, uden at beløbet har indgået i købesummen, og ved sit salg tillige kan sælge forbedringen igen.

Retsstillingen er nok på trods af landsretsdommen af 14. juni 2022 fortsat uklar, og vi savner reelt en højesteretsdom til afklaring af spørgsmålet. Indtil den foreligger, er det mest sikre at antage, at hvis det godtgøres, at sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, vil han formentlig blive forpligtet til at betale hele udgiften til afhjælpning af manglen til køber. Dermed understreges den væsentlige forskel mellem erstatningsbeføjelsen og afslagsbeføjelsen.

4. Afslag

Det har tidligere været diskuteret, hvorvidt der kunne tilkendes køber et afslag i købesummen, hvilket var antaget i teorien.¹⁶ I U2010.633Ø slog landsretten fast, at afslagsbeføjelsen også kan finde anvendelse på andelsbolighandler. I årene herefter var der tvivl om, hvordan samspillet mellem afslagsbeføjelsen og maksimalprisprincippet skulle håndteres. Svaret herpå kom med U2015.498H. Højesteret anførte i sin dom, at det som udgangspunkt må bero på almindelige køberetlige principper, om køberen af en andelsbolig har krav på afslag i købesummen, hvis det efter købet viser sig, at der er mangler ved andelsboligen. Dommen i U2015.498H angik afslag for mangler ved individuelle forbedringer, som køber havde betalt for. Højesteret anførte, at maksimalprisreglerne i almindelighed indebærer, at der handles til priser under markedsværdien (sammenlignet med ejerboligværdien), og at der derfor er en formodning for, at parterne med kendskab til manglerne ville have handlet til den nedsatte maksimalpris (for havde man kendt hertil, ville man ved værdiansættelsen have taget højde for manglerne). Køber havde i sagen betalt 35.920 kr. for badeværelset i forbedringsværdi, hvoraf skønsmanden efterfølgende under retssagen fandt mangler til en værdi svarende til ca. 2/3 af, hvad der var betalt for badeværelset. Højesteret konkluderede derfor, at når parterne havde handlet til maksimalprisen, ville der være en formodning for, at de ca. 27.000 kr. ville have været fratrasket i maksimalprisen, hvis parterne havde kendt hertil på handelstidspunktet, og at køberen ville have købt til den pris med viden herom, selvom badeværelsesrenoveringen ville løbe op i

¹⁵ Dommen, der tillige omhandler berigelsesgrundsætningen, er anket, og ankesagen verserer fortsat under BS-49443/2021-OLR med berammet hovedforhandling ultimo januar 2023. Byretten udtalte, at »Uanset at sagsøger ikke har bekostet udbedringerne, finder retten ikke grundlag for at antage, at sagsøger i den foreliggende situation ikke skulle være berettiget til at oppebære det fulde forbedringsstillæg.«.

¹⁶ Mette Neville er fortaler herfor i Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 3. udg., s. 167, og tilsvarende Niels Grubbe i Festskrift til Dansk Selskab for Boligret (1996), s. 293.

175.000 kr. Afslaget blev således fastsat til 27.000 kr. om end det beløbsmæssigt svarede til lidt mere end 2/3 af, hvad der var betalt. Beløbet må være det, som Højesteret skønsmæssigt fandt passende.

Højesteret slog med U2015.498H fast, at såfremt der er der handlet til maksimalprisen, og der efterfølgende konstateres mangler ved individuelle forbedringer, vil der skulle ske nedsættelse eller helt bortfald af forbedringsværdien herfor. Havde parterne kendt hertil forud for handlens indgåelse, ville der være taget højde herfor ved opgørelsen af maksimalprisen, og man ville have handlet til den således nedsatte maksimalpris. Afslaget udmåles altså som forskellen mellem det betalte og den nedsatte andelsværdi. Afslaget vil dog i udgangspunktet være maksimeret til det beløb, som køber har betalt for forbedringen, medmindre køberen kan bevise, at parterne ville have handlet til en endnu lavere pris med kendskab til forholdet. Højesteret synes at have forudsat, at en mangelfuld individuel forbedring i udgangspunktet kun værdimæssigt falder bort, men ikke at der ligefrem foretages et yderligere fradrag, således at forholdet altså ikke indgår i vurderingsrapporten med eksempelvis minus 15.000 kr. for lovliggørelse af et badeværelse. Det mangelfulde badeværelse vil som udgangspunkt blot ingen forbedringsværdi have eller kun have en reduceret forbedringsværdi. Forklaringen er nok, at der ved udbedringen opstår en ny forbedring, der kan sælges videre, og køberen skal ikke både modtage nedslag ved sit køb og mulighed for at aktivere selvsamme udbedring som en forbedring ved sit salg og derved tjene på forholdet. I langt de fleste tilfælde vil udbedring af en mangel være en forbedring. Er der derimod ikke handlet til maksimalprisen, vil køberen også i denne situation skulle bevise, at parterne ville have handlet til en lavere pris, hvis de havde kendt til forholdet. Det sidstnævnte gælder for så vidt også den situation, at køberen slet ikke har betalt for det pågældende forhold, jf. Østre Landsrets dom af 31. august 2022 i BS-13960/2021-OLR, der er refereret nedenfor.

Højesteret byggede videre på sin argumentation i U2022.3708 H, der både vedrørte mangler ved individuelle forbedringer og mangler, som ikke relaterede sig til forbedringer. Spørgsmålet var, om køber, der også indtalte andre mangler ved andelsboligen, som ikke angik forbedringer, var berettiget til yderligere afslag i købesummen. Højesteret fandt, at nogle svampeskader ved andelsboligen ikke var relateret til konkrete forbedringer, som køberen havde betalt for. Der var derfor ifølge Højesteret ikke grundlag for at yde køberen et yderligere fradrag i det beløb, som køberen havde betalt for andelsboligens forbedringer. Herefter var spørgsmålet om manglerne kunne begrunde et yderligere afslag. Hertil svarede Højesteret, at køber i den situation har bevisbyrden for at dokumentere, at prisen ville have været aftalt lavere med kendskab hertil på handelstidspunktet, men at køber ikke havde ført tilstrækkeligt bevis herfor. Sælger blev derfor frifundet.

Med de to højesteretsdomme og den seneste landsretsdom ligger det nu fast, at køber indenfor ret snævre grænser har mulighed for at få et afslag i købesummen efter almindelige køberetlige principper, hvis der efter handlens gennemførelse konstateres mangler ved de individuelle forbedringer, som køberen har betalt for. Afslaget udmåles til udbedringsudgiften ved de mangelfulde forbedringer, hvis værdi således nedsættes eller falder bort og fastsættes til 0,00 kr., men ikke yderligere. Hvis køberen kræver yderligere afslag eller kræver afslag for forhold, der ikke relaterer sig til betalte forbedringer, skal køberen under sagen bevise, at kendskab til manglerne ville have medført, at parterne havde handlet til en endnu lavere købesum. Den bevisbyrde kan være svær at løfte.

Vi tænker, at det alt andet lige må være nemmere at bevise, at købesummen ville være aftalt til et lavere beløb, hvis parterne i udgangspunktet ikke handlede til maksimalprisen, men til en lavere

købesum. Det tyder nemlig på, at andelsboligens pris rent faktisk blev forhandlet, og andelen ikke kunne sælges til dens maksimalpris. I tilfælde hvor der blev handlet til maksimalprisen, må der være en formodning for, at handlen har været attraktiv for køber.

De afsagte domme må tages som udtryk for, at domstolene de facto har afskåret køberne fra at få medhold i mindre mangelskrav, når der bortses fra tilfælde af mangler ved individuelle forbedringer, hvor afslaget udmåles til forbedringsværdien eller en andel heraf. Forklaringen er, at køber ikke vil kunne løfte bevisbyrden for, at prisen i tilfælde af en mindre mangel ville være blevet nedsat, hvis den mindre mangel havde været oplyst på købstidspunktet.

Man kan i tilknytning hertil sige, at hvis køberen ikke har krav på afslag, vil den udgift, som køber dermed skal afholde af egen lomme, blive kompenseret ved, at han ved sit videresalg kan medtage udbedringsudgiften som en forbedring med den almindelige nedskrivning som følge af alder eller slitage efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 13. Køber påføres dog en likviditetsmæssig byrde samt risikoen for, at næste køber vil betale herfor og altså markedsforholdene på videresalgstidspunktet.

4.1 Mindstegrænse og overgrænse for afslag

Man har tidligere drøftet, om der gjaldt en nedre grænse (mindstegrænse) for afslag på samme måde, som man kendte det for fast ejendom, således at afslag var udelukket, hvis manglen udgjorde under 4-7 % af købesummen. U2015.498H synes at have afgjort den diskussion i relation til mangler ved individuelle forbedringer, som køberen betalte for i forbindelse med andelsboligkøbet. Her nedsættes eller bortfalder forbedringsværdien med et beløb svarende til udbedringsudgiften, og køberen bliver kompenseret krone for krone, og der ses ikke at være nogen mindstegrænse her. Det vil i vid udstrækning svare til, at køberen havde fremsat kravet som en overpriskrav, og de to beføjelser smelter reelt sammen og giver samme resultat.

Hvis afslagskravet derimod ikke relaterer sig til individuelle forbedringer, der er betalt for, kræves det af køber, at han kan løfte bevisbyrden for, at købesummen ville have været aftalt til et lavere beløb. Vi er desværre ikke blevet helt klare på, om der består en mindstegrænse, og om man kan overføre tommelfingerreglen om 4-7% af købesummen, som vi kender det fra fast ejendom i øvrigt. I U2022.3708H blev andelsboligen købt for ca. 872.000 kr., og manglerne, der ikke relaterede sig til betalte forbedringer, udgjorde ca. 250.000 kr., hvilket i sig selv svarede til ca. 28,7 % af købesummen. Men afslagskravet blev alligevel afvist. Årsagen hertil var, at køberen ifølge højesteret ikke havde løftet bevisbyrden tilstrækkeligt, og vi fik derfor reelt ikke svar herpå. Højesteret udtalte hertil:

»Højesteret finder, at køber ikke har løftet denne bevisbyrde. Højesteret har herved lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om baggrunden for prisfastsættelsen af de fire andelsboliger, der efter det oplyste - til forskel fra den omhandlede andelsbolig - blev handlet under maksimalprisen. Der foreligger heller ikke oplysninger om, hvad andelsboligen med kendskab til manglerne kunne være solgt til, herunder om svampeskadernes eventuelle betydning for andelsboligens vedligeholdelsesstand.«

Interessant er det imidlertid, at selve udbedringsudgiftens størrelse set i forhold til købesummen ikke var nok bevis. Der skulle formentlig have været gennemført syn og skøn over, hvad købere på daværende tidspunkt ville have været villige til at betale med kendskab til, at de udover købesummen skulle afholde godt 250.000 kr. til udbedring af forskellige mangler. Dette får os til at skønne, at der næppe gælder den samme tommelfingerregel om, at afslagskravet skal udgøre mindst 4-7 % af købesummen ved blot at sætte udbedringsudgiften i forhold til købesummen. Det er den

likviditetsmæssige påvirkning af køber, der eventuelt vil gøre, at man som køber ikke vil betale fuld pris for andelsboligen, selvom det meste af udgiften til udbedring formentlig kan aktiveres som en forbedring og videresælges. Fra praksis kan også henvises til Københavns Byrets BS 13A-7162/2016, hvor en yngre studerende købte en relativ billig andelsbolig for 567.000 kr. på Vesterbrogade i København. Boligen egnede sig bedst til en studerende med få midler. Det viste sig efter overtagelsesdagen, at der ifølge en skønsmand var mangler for 350.000 kr. Andelsboligen var købt uden individuelle forbedringer, men med forudsætningen om at alt var funktionsdygtigt. Den unge studerende ville slet ikke have købt andelsboligen, eller kun have tilbudt en betydelige lavere pris for andelsboligen, hvis hun havde kendt til størrelsen af den investering, hun straks efter købet skulle afholde udover købesummen, og hendes bank ville aldrig have finansieret det. Det må være lige præcis dén prismæssige påvirkning, som en skønsmand under sagen skal udtale sig om. I nogle sager vil køberne uden problemer kunne afholde den investering der er forbundet med udbedringen af manglerne og fortsat være interesseret i at købe andelsboligen til maksimalprisen, men i andre tilfælde ikke. Det afhænger af manglernes karakter, købersegmentet og muligheden for at kunne videresælge den forbedring, der opnås, når man udbedrer.

Tilsvarende kan man rejse det spørgsmål, om der gælder en overgrænse for afslag. Kan sælger indtage det standpunkt, at det krævede afslag er så stort, at han nu vil kræve handlens tilbagegang, idet han slet ikke ville have solgt til den reducerede pris, der ligger helt udenfor hans forudsætninger? Det vil nok være svært at få øje på situationer, hvor afslaget efter ovenstående praksis bliver så stort, men kan selvsagt ikke afvises.¹⁷ Vi er ikke bekendt med andelsboligdomme, der behandler spørgsmålet om en øvre grænse for afslag.

5. Reklamation og forældelse

Køberen bør straks efter overtagelsesdagen gennemgå andelsboligen for konstatering af eventuelle mangler. Det følger af mange foreningsvedtægter, men også af normalvedtægten for andelsboliger § 18, stk. 5, at:

»Snarest muligt og senest 2 uger efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler.«

Som det ses, vil der ofte gælde en reklamationsfrist, der ifølge sin ordlyd afskærer køberen fra at fremsætte krav i anledning af synlige mangler efter blot 14 dage. Vi savner retspraksis om denne og tilsvarende bestemmelser. I nogle tilfælde vil vedtægtsmæssige frister kun have ordensmæssig karakter og medføre, at et provenu

skal afregnes til sælger, hvis ikke der er modtaget reklamation inden 14 dage. I andre tilfælde, eller som i normalvedtægten § 18, stk. 5, vil manglende reklamation ligefrem indebære, at kravet fortabes, hvis det vel og mærke angår synlige og ikke skjulte forhold. Det er derfor værd at være opmærksom på de vedtægtsmæssige forhold i den pågældende andelsboligforening.

For de skjulte mangler gælder, at køber efter dansk rets almindelige regler skal reklamere inden rimelig tid efter, at han kendte eller burde have kendt til sit mangel- eller overpriskrav, fordi kravet ellers kan fortabes. Se hertil U2022.3708H,¹⁸ hvor forholdene fandtes at have været skjult for køber. En køber af en andelsbolig kan således fortabe sit mangelskrav som følge af for sen reklamation, selvom forældelse ikke er indtrådt.

Overpriskravet forældes efter forældelseslovens almindelige treårige forældelsesfrist, såfremt handlen vel og mærke er indgået efter 1. juli 2018.¹⁹ Er handlen indgået før 1. juli 2018, gælder den tidligere forkortede forældelsesfrist på 6 måneder²⁰ for overpriskrav. Skæringsdatoen har fortsat relevans i dag, idet forældelsesfristen efter omstændighederne kan suspenderes. Dog indtræder forældelse senest efter 10 år efter aftalens indgåelse. Den almindelige forældelsesfrist begynder således at løbe fra det tidspunkt, hvor køberen kendte eller burde have kendt til sit mulige overpriskrav, men det klare udgangspunkt er, at forældelsesfristen begynder at løbe fra tidspunktet for handlens indgåelse.²¹ Præmisserne i U2013.2083H er gode for forståelsen af, hvordan forældelsesfristen og eventuel suspension heraf skal bedømmes.

Andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1, indeholder en bestemmelse om, at køberen skal gives en række lovpligtige oplysninger. Oplysningsforpligtelsen er nærmere uddybet i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger og bestyrelsens pligt til at fremlægge nøgleoplysninger. De oplysninger, køberne efter lovgivningen modtager, vil som regel sætte dem i stand til at indse deres overpriskrav, men der kan som i U2013.2083H være situationer, hvor det ikke er tilfældet. U2013.2083H slår også fast, at bedømmelsen af, hvorvidt køberne burde have indset deres overpriskrav, må foretages under hensyntagen til, at der er tale om forbrugere, og være en vurdering af, hvad sådanne uden særlige faglige forudsætninger kan og bør indse ved gennemgang af de modtagne oplysninger. Det sidste kan måske tolkes i retning af en opblødning i forhold til tidligere retspraksis, hvor man eksempelvis forudsatte, at køberne burde have indset meget tekniske regnskabsmæssige fejl i den af revisor udarbejdede årsrapport. Det er dog ikke sikkert. I den konkrete sag var der tale om oplysninger om hovedejendommens værdiansættelse, som slet ikke var udleveret, og Højesteret fandt ikke, at køberen selv burde have foranstaltet en kontrolvurdering heraf. Det er evident, at en køber ikke skal bekoste en valuarvurdering og heller ikke skal fremskaffe basisoplysningerne

17 Torsten Iversen: Obligationsret 1. del, 6. udg., s. 198, hvor det anføres: »Det er omtvistet og tvivlsomt, om sælger kan komme igennem med et sådant krav, dvs. kræve at handlen bliver annulleret.«

18 I dommen fastslår Højesteret, at der som følge af skimmelsvamp i køkken og soveværelse og ulovlige forhold i badeværelset var mangler, men at manglerne ikke var synlige for lægmand, og at køber derfor hverken kendte eller burde have kendt manglerne inden for 14 dages fristen i overdragelsesaftalens § 1, og at køber ikke havde fortabt sin ret til at gøre krav gældende vedrørende disse mangler.

19 I U.2010.633Ø er det antaget, at 2 årsfristen i købelovens § 54 ikke gælder køb af andelsboliger. Se supplerende Finn Træff m.fl. Andelsboliger, s. 484.

20 Dette følger af, at andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, blev ændret ved lov nr. 55 af 29. maj 2018, hvor bestemmelsens 2. og 3. punktum udgik.

21 Suspension kan indtræde ved berettiget uvidenhed omkring faktiske forhold, men ikke retlige forhold. Er man som andelsboligkøber usikker på jus, er man nødsaget til at anlægge overprissag og få spørgsmålet afklaret ved domstolene og kan således ikke vente på, at andre tager initiativ til at få prøvet spørgsmålet. Sondringen var fremme i sagerne om A/B Duegården i en række overprissager ved Retten på Frederiksberg, hvor sælgerne blev frifundet for overpriskrav, selvom der ikke var taget højde for betydelig negativ renteswapværdi i andelsværdiberegningen. Da domstolene flere år efter slog fast, at der skulle tages højde herfor, var tiden altså gået, og købernes overpriskrav med relation hertil og deres misforståelse af jus kunne ikke berettigede til suspension af forældelsesfristen.

til brug herfor. Køberen må i udgangspunktet kunne stole på, at den professionelle valuar har værdiansat ejendommen korrekt. Valuarvurderingen er ikke blandt de lovpligtige oplysninger og dokumenter, der skal afgives og udleveres til køber.

Mangelskrav fremsat efter køberetlige principper er undergivet den almindelige forældelsesfrist på 3 år og ultimativ forældelse efter 10 år fra overtagelsesdagen at regne.

6. Hvem skal mangelskravet rettes mod

Konstaterer køber mangler ved andelsboligen, vil det som nævnt som udgangspunkt give køber sædvanlige mangelbeføjelser. Er der tale om mangler ved bestanddele, som er undergivet foreningens vedligeholdelsespligt, må kravet rettes mod andelsboligforeningen, men er der omvendt tale om mangler ved individuelle forbedringer eller angår de den indvendige vedligeholdelse, der påhviler andelshaveren, må kravet rettes mod sælger.²² Spørgsmålet om, hvem kravet skal rettes imod, er ikke altid helt nemt, jf. eksempelvis U1990.809Ø, der slog fast, at selvom en sælgende andelshaver havde udført mangelbehæftet isolering ved indretning af en andelsbolig i ejendommens tagetage, blev isoleringen af væggene anset for at angå hovedejendommens bestanddele, som ingen enkelt andelshaver var ansvarlig for.²³ Bygningsmanglen kunne således ikke anses for en mangel i forholdet mellem køber og sælger, og sidstnævnte blev frifundet. Overfor dette bør U1994.143Ø nævnes. Her blev andelsboligforeningen frifundet for ansvar for mangler ved et badeværelse udført af en andelshaver. Se endvidere TBB2004.412Ø vedrørende spørgsmålet om rette sagsøgte. I TBB2012.152B var en andelshaver ikke erstatningsansvarlig, men skulle som følge af manglende vedligeholdelse bære halvdelen af udbedringsudgiften efter en vandskade.

Et mangelskrav, såvel som et overpriskrav, kan gøres gældende bagud i rækken af ejere af den pågældende andelsbolig, men naturligvis med den begrænsning der ligger i reklamations- og forældelsesreglerne. Bemærk hertil, at det ikke kan udelukkes, at et dødsbo kan genoptages. Det vil bero på dødsboskiftelovens § 103, stk. 1, nr. 1 og nr. 6, herunder en vurdering af boafslutningshensynet i forhold til det fremsatte krav. Angår det almindelige mangelindsigelse, vil det næppe være muligt at kræve boet genoptaget, jf. TFA2014.186Ø, men angår det et aktuelt og reelt overpriskrav, er det måske muligt, jf. præmisserne i TFA2015.516Ø. I sidstnævnte dom afvist et krav om genoptagelse, men det skyldtes, at overpriskravet ikke var aktuelt og måske slet ikke bestod. Forskellen mellem mangelskravet og overpriskravet i forhold til genoptagelse kan måske være, at overpriskravet udspringer af præceptiv lovgivning, og derfor måske i videre omfang kan begrunde en genoptagelse.

Endvidere må gælde, at afslagskrav skal opgøres med udgangspunkt i udbedringsudgifterne på aftaletidspunktet. Der skal i almindelighed ses bort fra udgifter til udbedring af skader på bygningsbestanddele, som det påhviler tredjemand at vedligeholde. Endvidere skal udgifterne omregnes til prisniveauet på handelstidspunktet, og der skal tages hensyn til køberens nytte af forbedringen fra handelstidspunktet til udbedringen samt værdien af, at der ved udbedring sker udskiftning af gammelt med nyt, jf. herved U2015.498H. Overpriskrav må opgøres til det beløb, overprisbetalingen udgjorde på aftaletidspunktet. Erstatningskrav udmåles traditionelt til tabet på domstidspunktet.

Overpriskrav, som andelsboligforeningen har pligt til at sikre ikke opstår, når der handles andelsboliger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 6, kan også rettes mod andelsboligforeningen. Om dette også omfatter overprissager begrundet i konstatering af mangler, der har været skjulte for andelsboligforeningen, er ikke sikkert. Det afhænger af, om man anser andelsboligforeningen for ansvarlig på objektivet grundlag. Enkelte domme kunne tale herfor. Andelsboligforeningen vil ofte være solidarisk ansvarlig med sælger for tilbagebetalingen af overpriskravet, jf. TBB2011.573B og U2012.1429Ø. Og kan sælger ikke betale, eller er kravet overfor sælger forældet, kan købers advokat ifalde erstatningsansvar ved ikke at inddrage andelsboligforeningen, jf. TBB2010.597H og TBB2014.501Ø. Købers advokats omsorgs- og vejledningspligt må tilsige, at hvis der er den mindste tvivl om, hvorvidt sælger kan honorere købers overpriskrav, bør andelsboligforeningen medindstævnes. Andelsboligforeningen vil typisk nedlægge en intern friholdelsespåstand overfor sælger, som ellers vil opnå en uberettiget berigelse, hvis andelsboligforeningen endeligt skulle afholde overprisbetalingen, eller andelsboligforeningen vil søge at videreføre kravet mod den vurderingsmand, der eventuelt måtte have begået faglige fejl, jf. U2012.1429Ø, hvor ingeniøren, der udarbejdede vurderingsrapporten, endeligt skulle afholde tabet og sagsomkostningerne.

7. Vedtægtsfastsatte tvistbestemmelser

Opmærksomheden bør henledes på normalvedtægten for andelsboligers § 17, stk. 4, der er sålydende:

»§ 17, stk. 4. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både overdrageren, erhververen og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parterne. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.«

Meget taler for, at bestemmelsen alene finder anvendelse for tvister om fastsættelsen af forbedringsværdien og vedligeholdelsesstanden *forud for indgåelse* af købsaftale mellem parterne. Således står bestemmelsen i forlængelse af § 17, stk. 3, om, at sælgeren udarbejder forslaget til opgørelse af forbedringsværdi og vedligeholdelsesstand. Og senere i normalvedtægten § 18 følger der bestemmelser om fremgangsmåden omkring udarbejdelse af købsaftale. Den citerede bestemmelse ovenfor i § 17, stk. 4, kan derfor næppe opfattes som en voldgiftsbestemmelse, der afskærer parterne fra efterfølgende at gå til domstolene. Tilsvarende konklusion er man nået i et vejledende svar fra Indenrigs- og boligministeriet i sag 2021-5228 dateret den 12. august 2021. Her konkluderer man, at processen beskrevet i normalvedtægten § 17, stk. 4, ikke skal forstås som en voldgiftsbestemmelse, og at domstolene i sidste ende ikke er afskåret fra at tage stilling til, hvad den korrekte forbedringsværdi og værdien af vedligeholdelsesstanden er. Det må betyde, at bestemmelsen alene er relevant i tiden op til indgåelsen af købsaftalen. Er parterne uenige om forbedringsværdien, må skønsmanden altså fastsætte det med foreløbig bindende virkning for parterne, således at

²² Niels Grubbe i TBB2016.256, afsnit 7.

²³ Mette Neville er kritisk overfor resultatet i U1990.809Ø – se hertil Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 4. udg., s. 252-253. Hendes konklusion er, at sondringen går på, om en mangelfuld udført forbedring kan stedsfæstes til en enkelt lejlighed, eller om manglen kan henføres til selve bygningens bestanddele.

sælgeren vil kunne sælge til den pågældende forbedringsværdi, men det er ikke noget, der afskærer parterne fra efterfølgende at stævne via domstolene.

I ABF's Standardvedtægt har man en tilsvarende bestemmelse, men ordet »skønsmand« er erstattet med »voldgiftsmand«. I ABF's Standardvedtægts § 14, stk. 5, taler man altså om voldgift, der er bindende for parterne, men det fremstår forvirrende og misvisende, hvis det alene binder parterne op til og med indgåelsen af købsaftalen og ikke i en efterfølgende tvist, hvor køber efter overtagelsesdagen har konstateret mangler. Hverken bestemmelsen i normalvedtægten endsige standardvedtægten er bestemmelser, der afskærer en køber fra at anlægge en retssag mod sin sælger ved domstolene med påstand om, at han har krav på afslag som følge af konstaterede forhold. Det kan alene opfattes som bestemmelser, der har til formål at løse mange diskussioner mellem parterne i forbindelse med at sælger sætter andelen til salg, hvor forbedringsværdien og værdien for vedligeholdelsesstanden skal fastsættes til brug for udarbejdelse af købsaftale. Men der synes at være et behov for præcisering heraf både i normalvedtægten og ABF Standardvedtægten.

8. Afslutning

For mange praktikere er det noget af et minefelt at begive sig ud i sager omkring mangler ved andelsboliger, herunder overprissager. Det er kompliceret, og det skyldes samspillet mellem de køberetlige principper om mangler ved fast ejendom og maksimalprissystemet. Andelsboligreguleringen er efterhånden blevet så kompliceret, at det skader boligformens eksistens, men det er en helt anden og mere politisk diskussion. Konkluderende om mangler må det anføres, at de traditionelle misligholdelsesbeføjelser efter køberetlige principper kan overføres på andelsbolighandler, men at afslagsbeføjelsen i praksis vil være begrænset til det beløb, der er betalt for den mangelfulde individuelle forbedring. Tilbagebetalingskrav efter andelsboligforeningslovens § 16 er fortsat relevante, men i vid udstrækning vil der være visse overlap

mellem overpriskravet og afslagskravet, når der er handlet til maksimalprisen, og der efterfølgende konstateres mangler ved betalte individuelle mangler. Overpriskravet har dog selvstændig betydning, hvor der konstateres mangler ved formueandelens opgørelse og lignende situationer. Kun undtagelsesvist kan der kræves yderligere afslag i købesummen, ud over hvad der er betalt for af mangelfulde individuelle forbedringer. Det er køberen, der har bevisbyrden for yderligere afslag, og er der ikke handlet til maksimalprisen vil det måske være nemmere at bevise berettigelsen af et yderligere afslag, end hvis der blev handlet til maksimalprisen, men det er fortsat en tung bevisbyrde, og der kan ikke blot henvises til, at manglens udbedringsudgift udgør en vis del af købesummen, som vi kender det fra den uskrevne mindstegrænse for afslag ved fast ejendom.

Erstatningsbeføjelsen synes at kunne overføres direkte på andelsboligforhold.

Opstår tvisten forud for købsaftalens indgåelse, vil normalvedtægten § 17, stk. 4, eller standardvedtægten § 14, stk. 5, medføre pligt til at gennemføre syn og skøn eller det, som ABF noget misvisende omtaler som voldgift, men bestemmelserne må antages alene at angå tvister forud for købsaftalens indgåelse og ikke tvister om efterfølgende konstaterede mangler, herunder efterfølgende tvister om forbedringsværdiens opgørelse. Formålet med de vedtægtsmæssige bestemmelser har således aldrig været at afskære parterne fra at anlægge civil retssag efter handlens indgåelse.

Der er fortsat mange små nuancer og spørgsmål, der er ubesvaret, men vi er nået langt i forståelsen af alle ovenstående spørgsmål. Parterne bør ved tvist om mindre mangler forsøge at løse tvisten i mindelighed og gerne med inddragelse af andelsboligforeningen, således at der ikke opstår tvist om eksempelvis forbedringsværdiens fastsættelse den dag, køberen skal videresælge. En aftale mellem køberen og sælger vil således ikke binde andelsboligforeningen, medmindre den bliver part i den mindelige aftale.