ERHVERVSSTYRELSEN

VEJLEDNING TIL KØBER
om prisfastsættelse af andelsboliger
(regler for den maksimale pris og overpris)

Marts 2019

Indhold

1. **Indledning** 1
2. **Sælgers oplysningspligt** 1
3. **Maksimalprisbestemmelsen (andelsboliglovens § 5)** 1
4. **Strafbestemmelser (andelsboliglovens § 15, stk. 1 og 3)** 4
5. **Ophævelses- og tilbagebetalingsbestemmelser (andelsboliglovens § 16, stk. 1 og 3)** 4

1. Indledning

I denne vejledning kan du læse om, hvad sælger maksimalt må kræve af dig for sin andel, og hvilke muligheder du har, hvis du bliver præsenteret for et krav om betaling af overpris.

Betaling af overpris kan ske på flere måder. Det kan være betaling af en ulovligt høj andelsværdi, manglende fradrag af værdiforringelse på forbedringer, manglende fradrag for mangler eller vedligeholdelsesstand, betaling af "penge-under-bordet" eller at salget betinges af køb af løsøre.

Lær nærmere herom nedenfor.

2. Sælgers oplysningspligt

Inden du indgår aftale om køb af en andelsbolig, har sælger ifølge andelsboligloven pligt til skriftligt at oplyse dig om:

1) Maksimalprisbestemmelsen, jf. afsnit 3
2) Strafbestemmelsen, jf. afsnit 4
3) Ophævelses- og tilbagebetalingsbestemmelserne, jf. afsnit 5

Derudover har sælger pligt til at udlevere en række dokumenter, så du som køber kan orientere dig om andelsboligforeningens forhold, herunder særligt de økonomiske forhold, der ligger til grund for fastlæggelse af prisen for andelsboligen.

Vær opmærksom på, at du som køber forventes at gennemgå og forstå de udleverede dokumenter, herunder forholde dig til om prisen er beregnet korrekt. Hvis du ikke selv er i stand til at vurdere dette, og du har en formodning om, at prisen kan være beregnet forkert, bør du søge rådgivning herom.

3. Maksimalprisbestemmelsen (andelsboliglovens § 5)

Andelsboligloven fastsætter en grænse for, hvor høj en pris sælger må kræve for sin andelsbolig. Dette betegnes som maksimalprisen. Maksimalprisen opgøres ud fra:

1) Andelen i foreningens formue (andelsværdien)
2) Forbedringer, inkl. særligt tilpasset inventar
3) Vedligeholdelsesstand

Prisen på andelsboligen kan være yderligere begrænset af vedtægterne eller generalforsamlings-beslutninger, idet det står generalforsamlingen frit for at hensætte beløb til fremtidig vedligeholdelse eller friholde værdi til brug for belåning af andelsboligforeningen.

Dette dokument har reference-ID: 1abbdb37-e123-449f-a3b8-e0c848c8b53f

Maksimalprisen for den enkelte andelsbolig fremgår af Nøgleoplysningsskema for andelsbolig til salg. Sælger må ikke kræve en pris, der overstiger maksimalprisen – hverken som en del af overdragelsesaftalen eller ved siden af denne, f.eks. i form af "penge-under-bordet".

Ad 1) Andelen i foreningens formue (andelsværdien)
Maksimalprisen består for det første af andelsboligens forholdsmæssige andel i foreningens formue (andelsværdien). Andelsværdien fastsættes på foreningens generalforsamling med virkning for det kommende år. Dette sker i forbindelse med godkendelse af foreningens årsregnskab og skal fremgå som note til årsregnskabet.

Foreningens formue opgøres som værdien af foreningens aktiver, hvoraf det vigtigste er foreningens ejendom, fratrukket foreningens gæld.

Værdien af foreningens ejendom opgøres efter ét af følgende tre principper:

a) Anskaffelsesprisen
b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)
c) Den offentlige ejendomsvurdering.

Opgørelsen af foreningens gæld er nærmere reguleret i andelsboliglovens § 5, stk. 4.

Særregler om opgørelse af foreningens formue
Andelsboliglovens § 5, stk. 5-6, og stk. 10-11, indeholder yderligere bestemmelser og særregler for opgørelse af foreningens formue.

Vær opmærksom på, at såfremt foreningens formue er faldet væsentligt siden den seneste generalforsamling, skal andelsværdien reguleres tilsvarende. Et sådan fald kan f.eks. være opstået pga. en negativ markedsværdi af en renteswapaftale, et fald i værdien af foreningens ejendom, optagelse af nye lån el.lign. I så tilfælde har foreningen pligt til at beregne en ny andelsværdi.

Særregler for opgørelse af prisen på andelsboligen
Udover de almindelige regler er der en række særregler for opgørelse af prisen på andelsboligen, f.eks. hvis der er ydet støtte til foreningen, eller ejendommen er opført med støtte. Du kan læsenærmere herom i andelsboliglovens § 5, stk. 7-8.
Der gælder ligeledes særregler for beregning af prisen på andelsboligen, såfremt der er påbudt omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring. Du kan læse nærmere herom i andelsboliglovens § 5, stk. 9.

Ad 2) Forbedringer, inkl. særligt tilpasset inventar
Udover andelsværdien må sælger kræve et tillæg for individuelle forbedringer i andelsboligen, herunder særligt tilpasset inventar. Efter andelsboliglovens § 5, stk. 12, ansættes forbedringer til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Det er i nogle tilfælde fastsat i vedtægterne, hvordan prisen for forbedringerne skal opgøres i den konkrete forening. Såfremt det ikke er fastsat i vedtægterne, hvordan prisen for forbedringer skal opgøres, må det bero på praksis i den konkrete forening.

Prisen for eventuelle forbedringer og særligt tilpasset inventar indgår i den pris, som bestyrelsen har pligt til at kontrollere i forbindelse med forelæggelse af overdragelsesaftalen til godkendelse. Prisen skal derfor være en del af den aftalte pris der fremgår af overdragelsesaftalen. For at lette bestyrelsens kontrol af at maksimalprisen overholdes, bør prisen derfor udspecificeres særskilt i overdragelsesaftalen, som bestyrelsen godkender.

Dette dokument har reference-ID: 1aabdb37-e123-449f-a3b8-e0c848c8b53f

Som køber indtræder du i sælgers rettigheder og forpligtelser, hvorfor du vil komme til at hæfte for eventuelle fejl og mangler ved forbedringen. Vær opmærksom på, at forbedringer, der er behæftede med mangler, også kan kvalificeres som en overpris. Det samme gælder, hvis der betales fuld pris for en forbedring, uden fradrag af evt. værdiforringelse.

Ad 3) Vedligeholdelsesstand
Ved beregning af maksimalprisen kan andelsboligens vedligeholdelsesstand også have en betydning, såfremt den afviger væsentligt fra det sædvanlige.

Hvis vedligeholdelsesstanden er væsentligt dårligere end sædvanligt, kan det betinge et fradrag i prisen. Modsat, hvis vedligeholdelsesstanden er væsentligt bedre end sædvanligt, kan det betinge et pristillæg. Såfremt der gives et fradrag eller et tillæg, bør det fremgå af opgørelsen af maksimalprisen i overdragelsesaftalen, da bestyrelsen ligeledes har pligt til at kontrollere dette.

Særligt om køb af inventar, løsøre eller andre ydelser
Sælger må ikke betinge købet af andelsboligen af, at der købes inventar, løsøre eller andre ydelser. Det gælder dog ikke for køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Inventar der normalt anses som særligt tilpasset eller installeret i lejligheden er f.eks. faste tæpper, indbyggede klædeskabe og hårde hvidevarer, der er indbygget i køkkenelementer.

Til forskel er løsøre f.eks. møbler, gardiner og almindelige klædeskabe.

Såfremt du i forbindelse med køb af andelsboligen indgår aftale med sælger om at købe inventar, løsøre eller andre ydelser, må sælger ikke tage en højere pris, end hvad der "med rimelighed kan betinges". Formålet med denne bestemmelse er, at forhindre omgåelse af maksimalprisbestemmelsen. Det anbefales derfor, at lade sådanne "ekstra" køb fremgå af overdragelsesaftalen, som bestyrelsen godkender.

Vær opmærksom på, at hvis sælger kræver, at du køber løsøre som en del af handlen, så kan du efter underskrift på overdragelsesaftalen og indtil overtagelsesdagen fortryde den del af handlen, der vedrører løsøret uden samtidig af fortryde købet af andelsboligen.

Særligt om salgsomkostninger
Det kan ikke aftales, at du skal betale sælgers omkostninger i forbindelse med overdragelsen, som f.eks. salær til sælgers ejendomsmægler eller sælgers gebyr til administrator. Du kan dog godt blive opkrævet et gebyr for arbejde i forbindelse med overdragelsen, f.eks. fra administrator og/eller foreningen.

Bestyrelsens godkendelse af overdragelsesaftalen
Bestyrelsen har ifølge andelsboligloven pligt til at kontrollere prisen på andelsboligen, inkl. prisen på forbedringer m.v., som et led i forelæggelse af overdragelsesaftalen til bestyrelsens godkendelse. Indgår køb af inventar, løsøre eller andre ydelser i overdragelsesaftalen, kontrollerer bestyrelsen ligeledes prisen for dette.

Bestyrelsen kan forlange prisen nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger maksimalprisbestemmelsen.

Såfremt du er i tvivl om, hvorvidt den pris, som sælger kræver, er i overensstemmelse med maksimalprisreglerne, har du således mulighed for at gøre bestyrelsen opmærksom her på. Det samme gælder, hvis sælger kræver betaling udover det, der fremgår af overdragelsesaftalen.

Dette dokument har reference-ID: 1aabdb37-e123-449f-a3b8-e0c848c8b53f

4. Strafbestemmelser (andelsboliglovens § 15, stk. 1 og 3)

Sælger kan straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, hvis der tages en højere pris, end hvad der er tilladt efter maksimalprisbestemmelsen i andelsboliglovens § 5. Det gælder både forsætlige og uagtsomme overtrædelser. Der er ikke regler om straf for køber, der har betalt en overpris.

Herudover straffes overtrædelse af en række regler om pligt til at udnytte brugsretten, begrænsning i indflydelse på foreningens forhold for oprindelige ejer eller personer, der finansierer et andelsboligkøb (andelsboliglovens § 2, stk. 4, 5 eller 6, 1. eller 2. pkt.) med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

5. Ophævelses- og tilbagebetalingsbestemmelser (andelsboliglovens § 16, stk. 1 og 3)

Det er vigtigt at være opmærksom på, at hvis du har betalt en overpris, har du mulighed for enten at hæve købsaftalen eller kræve prisen nedsat og tilbagebetaling af den betalte overpris.

Ophævelse af aftalen

Hvis du ønsker at hæve aftalen, kan du kræve tilbagebetaling af kontantudbetalingen og senere betalte ydelser, herunder renter og afdrag.

Vær opmærksom på, at såfremt du ønsker at gøre krav om at hæve aftalen, kan det være en god idé at søge privat juridisk rådgivning.

Tilbagebetaling af overpris

Hvis du gerne vil beholde den andelsbolig, du har købt, kan du i stedet for at hæve handlen vælge at kræve prisen nedsat og en eventuel betalt overpris tilbagebetalt.

Fra den 1. juli 2018, finder den almindelige forældelsesfrist på 3 år i forældelsesloven anvendelse på tilbagebetalingskrav for overpris. Du kan derfor gøre dit krav gældende i op til 3 år efter, at du fik eller burde have fået kendskab til dit krav. For overdragelsesaftaler indgået før den 1. juli 2018, gælder en forældelsesfrist på 6 måneder fra du fik eller burde have fået kendskab til dit krav.

Der er ingen bagatelgrænse for tilbagebetaling af overpris. Derfor kan du kræve selv små overpriser tilbagebetalt. Det kan ikke aftales på forhånd, at denne bestemmelse ikke skal gælde, hvorfor en eventuel aftale om dette i overdragelsesaftalen ikke vil begrænse din ret til at få overprisen tilbagebetalt.

"Penge-under-bordet" betragtes også som overpris, og kan derfor også kræves tilbagebetalt fra sælger, hvis du kan dokumentere, at du har betalt pengene.

Ved udlevering af denne vejledning til køber, opfylder du som sælger din forpligtelse til at gøre køber skriftligt bekendt med indholdet af andelsboliglovens § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3.

Dette dokument har reference-ID: 1aabdb37-e123-449f-a3b8-e0c848c8b53f

Side 4 af 4