

ARBEJDSGRUPPE OM
PENGE UNDER BORDET VED
HANDEL MED ANDELSBOLIGER

AFRAPPORTERING
AUGUST 2018

Indholdsfortegnelse

1 Indledning.....	4
2 Sammenfatning.....	4
2.1 Undersøgelser af omfanget af penge under bordet.....	4
2.2 Mulige initiativer.....	4
3 Arbejdsgruppens anbefalinger.....	5
4 Arbejdsgruppens kommissorium og sammensætning.....	6
4.1 Arbejdsgruppe om penge under bordet ved andelsbolighandler.....	6
4.1.1 Baggrund.....	6
4.1.2 Arbejdsgruppens opgaver.....	6
4.1.3 Organisering.....	6
4.1.4 Tidshorizont.....	7
5 Maksimalprisbestemmelsen.....	8
5.1 Overpris.....	8
5.1.1 Forkert beregning af andelsværdien.....	8
5.1.2 Dusør.....	9
5.1.3 Overpris for forbedringer og løsøre.....	9
6 Belysning af omfanget af penge under bordet.....	10
6.1 Overprissager ved domstolene.....	10
6.2 Antal handler med andelsboliger.....	10
6.3 Nye undersøgelser i 2018.....	10
6.4 Sammenfatning af resultaterne fra 2018-undersøgelserne.....	11
7 Initiativer til at begrænse omfanget af penge under bordet.....	12
7.1 Åbne ventelister.....	12
7.1.1 Gældende ret.....	12
7.1.2 Resultater fra undersøgelsen om ventelister i foreningerne.....	13
7.1.3 Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger.....	13
7.2 Bestyrelsens forhåndsgodkendelse.....	14
7.2.1 Gældende ret.....	14
7.2.2 Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger.....	15
7.3 Præcisering af forståelsen af ”forbedringsbegrebet” ved handel med andelsboliger.....	15
7.3.1 Gældende ret.....	15
7.3.2 Resultater fra undersøgelsen.....	16
7.3.3 Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger.....	16
7.4 Køb af løsøre.....	17
7.4.1 Gældende ret.....	17

7.4.2 Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger	18
7.5 Kontantforbuddet i hvidvasklovens betydning for penge under border ved andelsbolighandler	18
7.5.1 Gældende ret	19
7.5.2 Arbejdsgruppens overvejelser	19
7.6 Oplysning til køber om regler for betaling af penge under bordet samt muligheder for tilbagebetaling	20
7.6.1 Gældende ret	20
7.6.2 Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger	21

Arbejdsgruppe om penge under bordet ved handel med andelsboliger

1 Indledning

Det følger af Aftalen om mere robuste andelsboligforeninger indgået mellem regeringen og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti samt Det Radikale Venstre d. 27. november 2017, at der nedsættes en arbejdsgruppe om penge under bordet ved andelsbolighandler. Denne rapport indeholder arbejdsgruppens afrapportering til erhvervsministeren.

2 Sammenfatning

2.1 Undersøgelser af omfanget af penge under bordet

Erhvervs- og Byggestyrelsen har i 2005 gennemført en undersøgelse af omfanget af penge under bordet. Undersøgelsen blev foretaget af Vilstrup. Resultatet af undersøgelsen var, at 2 pct. af andelshaverne på landsplan har betalt penge under bordet for deres andelsbolig. Fænomenet var dengang mest udbredt i København og på Frederiksberg. Resultatet af undersøgelsen var desuden, at der forekom en overbetaling for løsøre eller yderligere forbedringer i forbindelse med købet af boligen i 1 pct. af overtagelserne.

Arbejdsgruppen har fundet anledning til at forny undersøgelsen fra 2005 således, at der i alt det væsentligste stilles de samme spørgsmål i foråret 2018, som var baggrunden for undersøgelsen i 2005.

Konklusionen fra denne nye undersøgelse kan sammenfattes således, at 3 pct. af andelshavere på landsplan, uanset købstidspunktet for andelsboligen, har betalt penge under bordet for deres andelsbolig, og at fænomenet er mest udbredt i Aarhus, Københavns og Frederiksberg Kommuner.

Ses der udelukkende på de andelshavere, som har købt deres andelsbolig i perioden 2005-2018, ses det, at 3,5 pct. af respondenterne har betalt penge under bordet for deres andelsbolig, og ses der yderligere udelukkende på de andelshavere, som har købt deres andelsbolig i perioden 2015-2018, viser undersøgelsen, at 6 pct. har betalt penge under bordet.

På spørgsmålet om, hvorvidt andelshaveren har betalt den reelle pris eller en overpris for løsøre og yderligere forbedringer, viser undersøgelsen, at andelshavere, uanset købstidspunktet for andelsboligen, finder at have betalt en overpris for løsøre og yderligere forbedringer i ca. 3 pct. af overtagelserne. For de andelshavere, som købte deres andelsbolig i perioden 2005-2018, finder 3,5 pct. at have betalt en overpris for løsøre og yderligere forbedringer, imens 7 pct. af de andelshavere, der har købt i perioden 2015-2018, finder at have betalt overpris for løsøre og yderligere forbedringer.

2.2 Mulige initiativer

Arbejdsgruppen har overvejet og drøftet en række initiativer, som kan tænkes at virke begrænsende på omfanget af penge under bordet ved handel med andelsboliger. Jævnfør arbejdsgruppens kommissorium har arbejdsgruppen set på åbne ventelister samt bestyrelsens

forhåndsgodkendelse som initiativer, til at imødegå udfordringen med penge under bordet ved andelsbolighandler. Arbejdsgruppen har desuden overvejet og drøftet øget information til andelsboligkøbere og andelsboligsælgere om maksimalprisbestemmelsen og reaktionsmuligheder ved overtrædelse, muligheden for at regulere opkrævning for forbedringer i forbindelse med overtagelsen af en andelsbolig og spørgsmålet om køb af løsøre i forbindelse med handlen.

3 Arbejdsgruppens anbefalinger

På baggrund af undersøgelsen af omfanget af betaling af dusør samt overpris for løsøre og yderligere forbedringer er arbejdsgruppen enige om, at problemet med dusør og overpris forekommer i et antalsmæssigt stigende omfang, særligt for købere de sidste tre år.

En enig arbejdsgruppe (DE, ED, ABF, FDK, FBR, EM, formanden) finder, at åbne obligatoriske ventelister i andelsboligforeninger vil være et effektivt middel til imødegåelse af dusørbetaling. Der er dog også visse ulemper ved et krav om åbne ventelister, og arbejdsgruppen kan derfor ikke anbefale et indgreb af denne art. Dels med baggrund i proportionalitetsbetragtninger, dels fordi navnlig mindre andelsboligforeninger kan have et ønske om at regulere, hvem der optages som andelshaver. Desuden peges på øgede administrative byrder i forbindelse med en eventuel obligatorisk åben venteliste.

Arbejdsgruppens flertal (ED, DE, FDK, EM, formanden) anbefaler en standardiseret norm for beregning af forbedringer ved overdragelse. Dette vil være en lettelse for andelshavere og den bestyrelse, der som sin vigtigste opgave skal godkende den samlede pris for andelsboligen. Et mindretal (ABF) mener, at standardiserede regler ikke vil løse, at der fortsat kan opstå tvister om evt. overpris. Dels som følge af ikke færdiggjorte forbedringer, og dels som følge af usikkerhed om fastsættelse af forbedringens anskaffelsespris. I praksis har de nuværende regler ikke godtgjort, at der er noget større problem og desuden kan det give anledning til overgangsbestemmelser for de andelshavere, som har købt forbedringer til en højere pris end muligt ved den eventuelle standardiserede norm, såfremt denne fører til en lavere prissætning af forbedringerne.

En enig arbejdsgruppe (ED, DE, FDK, ABF, EM, FBR, formanden) anbefaler, at der, i samarbejde med interessenterne, udarbejdes en officiel vejledning, som gør parterne opmærksom på, at betaling af overpris er ulovlig, hvad enten det drejer sig om dusør eller betaling ud over den reelle forbedrings værdi. Vejledningen skal ligeledes indeholde de oplysninger, som sælger er forpligtet til skriftligt at oplyse køber om i henhold til ABL § 6, samt hvilke sanktionsmuligheder der er, såfremt prisen ikke er i overensstemmelse med maksimalprisen i ABL § 5.

4 Arbejdsgruppens kommissorium og sammensætning

Arbejdsgruppen har haft følgende kommissorium:

4.1 Arbejdsgruppe om penge under bordet ved andelsbolighandler

4.1.1 Baggrund

Andelsboliger er underlagt en maksimalprisregulering, som sætter en øvre grænse for, hvad en andelsbolig lovligt må handles til. Det er strafbart for sælger at modtage en højere pris end maksimalprisen (penge under bordet), og det kan straffes med fængsel i op til fire måneder, jf. ABL § 15, stk. 3.

Flere eksempler fra pressen har dog tydeliggjort, at der fortsat er udfordringer med penge under bordet ved handel med andelsboliger. Der er dog ikke kendskab til problemets omfang. En survey undersøgelse fra 2005 blandt 1.000 andelshavere viste dengang, at 2-3 pct. havde betalt en overpris for deres andelsbolig.

Som del af Aftalen om mere robuste andelsboligforeninger indgået mellem regeringen og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti samt Det Radikale Venstre d. 27. november 2017, er det derfor aftalt at nedsætte en arbejdsgruppe om penge under bordet ved andelsbolighandler.

4.1.2 Arbejdsgruppens opgaver

Arbejdsgruppen skal, i det omfang det er muligt, belyse omfanget af penge under bordet ved køb og salg af andelsboliger. Det kan fx være via en spørgeskemaundersøgelse at kortlægge i hvilket omfang aktører er villige til at henholdsvis betale og modtage penge under bordet, givet at dette forhold er strafbart for sælger.

Arbejdsgruppen skal derudover belyse mulighederne for at nedbringe omfanget af penge under bordet ved køb og salg af andelslejligheder, herunder fordele og ulemper herved.

Jævnfør aftalen skal arbejdsgruppen overveje initiativer såsom åbne ventelister samt bestyrelsens forhåndsgodkendelse, til at imødegå udfordringen med penge under bordet. Desuden skal arbejdsgruppen se på, hvilke øvrige initiativer fra interessenter og eksperter, som kan imødegå udfordringen.

Arbejdsgruppen kan afgive anbefalinger.

4.1.3 Organisering

Arbejdsgruppen om penge under bordet ved handel med andelsboliger består af Erhvervsministeriet samt Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), Dansk Ejendomsmæglerforening (DE), Ejendomsforeningen Danmark (ED), Finans Danmark (FDK) og Forbrugerrådet Tænk.

Advokat (H) Lars Langkjær er arbejdsgruppens formand. Arbejdsgruppen sekretariatsbetjenes af Erhvervsstyrelsen og sekretariatet inddrager Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Finanstilsynet og Justitsministeriet efter konkret behov.

Arbejdsgruppen kan derudover inddrage relevante interessenter og eksperter på området i det omfang, det skønnes nødvendigt.

4.1.4 Tidshorisont

Arbejdsgruppen skal afrapportere til erhvervsministeren senest med udgangen af maj 2018, og eventuelle initiativer skal fremsættes i folketingssamlingen 2018/2019.

Arbejdsgruppen har haft følgende sammensætning:

Erhvervsministeriet (EM) ved kontorchef Cathrine Munch Pedersen

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) ved direktør Jan Hansen

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) ved cheføkonom Troels Theill Eriksen

Ejendomsforeningen Danmark (ED) ved juridisk direktør Morten Østrup Møller

Finans Danmark (FDK) ved juridisk konsulent Emma Hach

Forbrugerrådet Tænk (FT) ved seniorøkonom Morten Bruun Pedersen

Formand for arbejdsgruppen: Advokat Lars Langkjær

5 Maksimalprisbestemmelsen

Bestemmelsen om maksimalpris er reguleret i andelsboliglovens (ABL) § 5. Maksimalprisen er udtryk for den højeste pris, som en sælger kan tage for en andelsbolig. Formålet med bestemmelsen om maksimalpris ved overdragelse af en andelsbolig er at sætte et loft over prisudviklingen, så der ikke skabes urimelige gevinster ved salg efter omdannelse af lejeboliger til andelsboliger.

Ved overdragelse af en andelsbolig, må prisen således ikke overstige værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsestilstand, jf. ABL § 5, stk. 1.

ABL § 5, stk. 2 regulerer, at ved opgørelsen af foreningens formue ansættes værdien af ejendommen som én af følgende:

- I) Anskaffelsesprisen,
- II) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, og
- III) Den offentlige ejendomsvurdering.

Efter ABL er der ikke noget til hinder for at skifte fra ét værdiansættelsesprincip til et andet på næstkommende generalforsamling.

5.1 Overpris

I arbejdsgruppen blev der drøftet tre former for overpriser; forkert beregning af andelsværdien, dusør, samt overpris for forbedringer og løsøre. Det er en væsentlig sondring, hvilken af disse tre former for overpris der er tale om.

5.1.1 Forkert beregning af andelsværdien

Der kan være tale om overpris i form af forkert beregning af værdien af andelen i foreningens formue. Denne form for overpris er reguleret i maksimalprisbestemmelsen i ABL § 5, stk. 1, og er en regnskabsmæssig teknisk forkert beregning eller værdiansættelse.

Herudover kan der være tale om overpris i form af forkert beregning af værdien af andelen i foreningens formue i form af fejlagtig manglende regulering af andelsværdien ved et salg som følge af væsentlig negativ ændring af foreningens økonomiske forhold mellem to generalforsamlinger.

Højesteret har således ved to sager fra 2013 taget stilling til spørgsmålet om regulering af maksimalprisen ved salg i tilfælde af ændring af foreningens økonomi mellem to generalforsamlinger. Det blev fastslået, at andelsboligforeningens bestyrelse har pligt til at regulere prisen i en konkret handel efter maksimalprisreglen, når der mellem to generalforsamlinger er sket ændringer, der påvirker foreningens økonomi i væsentlig negativ retning, og der til foreningen er fremkommet oplysninger om de forhold, der fører til faldet. Dommene fastslår konkret en pligt til regulering ved væsentligt faldende valuarvurderinger og væsentligt øget negativ markedsværdi af renteswap. Dommene har ikke eksplicit taget stilling til regulering ved ændring i andre forhold, blot at der skal ske en væsentlig ændring i negativ

retning. Dommene har endvidere ikke fastlagt en grænse for, hvornår en ændring er så væsentlig, at der skal ske korrektion af maksimalprisen ved salg. Dette vil være op til en vurdering af de konkrete omstændigheder i hvert enkelte tilfælde, hvorvidt faldet er væsentligt eller ej. Dette kan give usikkerhed om hvilken pris der må tages for andelen, og kan dermed føre til overprissager.

5.1.2 Dusør

Overpris i form af dusør forekommer, når der betales et beløb udover det beløb, der står i købsaftalen. Det kan i praksis være svært at bevise, at der er betalt et beløb udover den købesum, der står i købsaftalen.

5.1.3 Overpris for forbedringer og løsøre

Overpris for forbedringer kan føre til, at andelsboligen værdiansættes højere end tilladt. Værdiansættelse af forbedringer sker ud fra en vurdering foretaget af andelshaver, som bestyrelsen i andelsboligforeningen skal godkende. Det fremgår af ABL § 5, stk. 12, at forbedringer ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage. ABL indeholder ingen yderligere krav til, hvorledes værdiansættelsen skal ske. Der er således ingen lovregulerede fælles principper for, hvordan forskellige typer af forbedringer skal værdiansættes og/eller afskrives. Imidlertid må de fleste vedtægter formodes at indeholde bestemmelser om værdiansættelse af forbedringer. Efter den af Erhvervsstyrelsen udarbejdede normalvedtægt for private andelsboligforeninger fastsættes prisen for forbedringer som udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af andelshaver. Dette skal efter normalvedtægten ske som anskaffelsesprisen med fradrag for alder og slitage (som også følger af lovens § 5, stk. 12). Bestyrelsen skal som en del af godkendelsen af salgsaftalen godkende prisen for forbedringer. I tilfælde af uenighed om prisen mellem sælger, køber eller bestyrelsen fastsættes prisen ved syn og skøn foretaget af en skønsmand. ABF standardvedtægten indeholder en tilsvarende bestemmelse om værdiansættelse af forbedringer.

Overpris for løsøre forekommer, når der betales et højere beløb for løsøre end hvad det ud fra en objektiv vurdering er værd, i forbindelse med køb af en andelsbolig. Et mellem parterne bevidst fastsat for højt beløb for løsøre vil således kunne betragtes som en forsætlig betaling i form af dusør, der er skjult i købsaftalen så det ligner et køb af løsøre. Bestyrelsen har pligt til at vurdere om værdiansættelsen af løsøre omfattet af købsaftalen er korrekt. Det er blevet påpeget, at prisen for eventuelt medfølgende løsøre ikke altid medtages i overdragelsesaftalen, hvilket medfører, at prisen i disse tilfælde ikke kan efterprøves. De fleste vedtægter må formodes at indeholde bestemmelser om værdiansættelse af løsøre. Efter den af Erhvervsstyrelsen udarbejdede normalvedtægt for private andelsboligforeninger skal vederlaget for løsøre sættes til værdien i fri handel og bestyrelsen skal godkende vederlaget og vilkår. ABF standardvedtægten indeholder en tilsvarende bestemmelse for værdiansættelse af løsøre.

6 Belysning af omfanget af penge under bordet

6.1 Overprissager ved domstolene

Det er ikke muligt at belyse omfanget af overprissager eller om penge under bordet ved andelsbolighandler ud fra Justitsministeriets statistik. Justitsministeriet har i den forbindelse oplyst følgende:

”Politiets sagsbehandlingssystem, POLSAS, indeholder ikke en særlig gerningskode til brug for overtrædelser af andelsboliglovens § 15, stk. 3. Det er derfor ikke muligt for politiet og anklagemyndigheden elektronisk at opgøre antallet af sager vedrørende overtrædelse af andelsboliglovens § 15, stk. 3.”

På denne baggrund har arbejdsgruppen ikke fundet anledning til at søge antallet af sager ved domstolene belyst yderligere.

6.2 Antal handler med andelsboliger

Erhvervsstyrelsen har desuden undersøgt forholdet omkring, hvor mange andelsboliger der årligt omsættes. Ifølge notat fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fra 27. marts 2013 bor beboere i andelsboliger omkring 10 år i boligen før den fraflyttes. Analysen bygger på tal fra 2011. Dette kan tages som en indikation på, at omkring 10 pct. af andelsboligmassen på ca. 205.000 boliger hvert år omsættes, svarende til ca. 20.000 handler.

Tinglysningsretten har desuden oplyst til Erhvervsstyrelsen, at der de seneste fire år er blevet tinglyst mellem 12.000 og 13.000 pantebreve årligt med sikkerhed i andelsboligbeviser. Dette kan tages som en indikation på et tilsvarende eller eventuelt højere antal handler med andelsboligbeviser, såfremt det antages, at nogle andelsbolighandler ikke kræver finansiering. Tinglysning af pant i andelsboligbeviset behøver dog ikke udelukkende at ske i forbindelse med en handel med boligen, og tallet for antal årligt tinglyste pantebreve med sikkerhed i andelsboligbeviser kan derfor også tolkes som en indikation for et lavere antal handler. Tinglysningsretten har ligeledes oplyst, at der i alt findes 109.464 andelsboligbeviser hvor der er tinglyst pant. Samlet set tyder disse to kilder på, at antallet af handler med andelsboliger ligger mellem 12.000 og 20.000 årligt.

6.3 Nye undersøgelser i 2018

Arbejdsgruppen om penge under bordet ved andelsbolighandler har blandt andet fået til opdrag at belyse omfanget af penge under bordet. Dette er gjort ved at igangsætte en spørgeskemaundersøgelse, dels blandt de eksisterende andelshavere og dels blandt andelsboligforeningerne eller deres administratorer. Spørgsmålene i disse to undersøgelser er udformet med inspiration i den undersøgelse, som blev gennemført af Vilstrup på vegne af Erhvervs- og Byggestyrelsen i 2005 og offentliggjort i 2006. Således kan mange af spørgsmålene sammenlignes over tid.

6.4 Sammenfatning af resultaterne fra 2018-undersøgelserne

Undersøgelsen omfatter 1023 andelshavere, hvor lidt under halvdelen af de adspurgte andelshavere har købt deres andelsbolig før 2005 mens de resterende har købt i perioden efter. En stor del af de adspurgte andelshavere er over 50 år.

En stor del af de adspurgte andelshavere, omkring 35,9 pct., købte andelsboligen som følge af opslag i aviser/medier, mens 15,8 pct. har købt boligen via en ekstern venteliste. Omkring 40 pct. af de andelshavere som har købt via den eksterne venteliste, kom på denne venteliste fordi de blev indstillet af en ven eller bekendt, der bor i andelsboligforeningen.

Hovedparten af de andelshavere, som købte før 2005 angiver, at de har betalt under 200.000 kr. for andelsboligen, mens denne gruppe for de senere år bliver delvist trængt ud af andelshavere, som har betalt højere beløb for deres andelsbolig.

Andelshaverne er derefter blevet spurgt, om de har betalt en dusør, "penge under bordet" eller tilsvarende for andelsboligen, hvilket omkring 3 pct. af andelshaverne svarer bekræftende på. Ligeledes svarer omkring 3 pct. af respondenterne, at de har betalt en overpris for forbedringer eller løsøre i boligen. De fleste af både dusørbetalingerne og overprisbetalingerne for løsøre mv. ligger mellem 15.000 kr. og 50.000 kr. Resultaterne har den statistiske usikkerhed, at der kan have været nogle andelshavere, der ikke har villet oplyse, at de har betalt penge under bordet, da der er tale om en ulovlighed.

Ses der udelukkende på de andelshavere som har købt deres andelsbolig i perioden 2005 -2018 ses det, at 3,5 pct. af respondenterne har betalt penge under bordet for deres andelsbolig. På spørgsmålet om andelshaveren har betalt den reelle pris for løsøre og yderligere forbedringer eller betalt en overpris, viser undersøgelsen, at der forekom overpris for løsøre og yderligere forbedringer i ca. 3 pct. af overtagelserne.

For de andelshavere som har købt i perioden 2015-2018 viser undersøgelsen, at 6 pct. har betalt en dusør, mens 7 pct. finder at have betalt overpris for løsøre og yderligere forbedringer.

Andelsboligforeningerne er blevet spurgt ind til, hvilken overdragelsesform som har første prioritet ved salg af en andel i foreningen. Hertil svarer 38 pct. af respondenterne, at andelshaverne selv har mulighed for at indstille en køber, hvis overdragelse sker i forbindelse med bytning eller salg til familiemedlem. 23 pct. af respondenterne svarer, at den fraflyttende andelshaver indstiller selv køberen som førsteprioritet. Som anden prioritet svarer lidt over 30 pct. af andelsboligforeningerne, at personer på den interne venteliste har ret til boligen, mens 27 pct. af andelsboligforeningerne svarer, at de ikke har en anden prioritet ved salg af en andel i foreningen.

Omkring 49 pct. af de adspurgte andelsboligforeninger har ikke en ekstern venteliste mens omkring 33 pct. af foreningerne har en ekstern venteliste, hvor der ingen regler er for at blive optaget på denne. De resterende foreninger kræver en godkendelse eller opfyldelsen af visse kriterier for at man kan komme på den eksterne venteliste.

Med hensyn til det anvendte vurderingsprincip, så anvender lidt over 40 pct. af de adspurgte foreninger den seneste offentlige vurdering af ejendommen, mens lidt under 40 pct. anvender en valuarvurdering. En lille gruppe kender ikke det anvendte vurderingsprincip, mens de resterende anvender den oprindelige anskaffelsessum. De fleste andelsboligforeninger, lidt under 80 pct. af de adspurgte, har ikke ændret vurderingsprincip de seneste fem år.

Analyseinstituttet Wilke A/S har i forbindelse med spørgeskemaundersøgelsen blandt de 1.023 andelshavere oplyst, at med en sådan stikprøve, kan det med 95 pct. sandsynlighed fastslås, at det målte er korrekt med en maksimal usikkerhed på +/- 3,06 procentpoint på totaler. Med hensyn til spørgeskemaundersøgelsen blandt de 1.163 andelsboligforeninger samt deres eventuelle administratorer har Wilke A/S oplyst, at med en sådan stikprøve kan det med 95 pct. sandsynlighed fastslås, at det målte er korrekt med en maksimal usikkerhed på +/- 2,87 procentpoint på totaler.

7 Initiativer til at begrænse omfanget af penge under bordet

Arbejdsgruppen skal ifølge Aftale om mere robuste andelsboligforeninger af 27. november 2017 blandt andet se på initiativer som åbne ventelister samt bestyrelsens forhåndsgodkendelse. Udover initiativerne i aftalen, har arbejdsgruppen set på initiativer som præcisering af forståelsen af ”forbedringsbegrebet”, kontantforbuddet i hvidvaskloven, oplysning til køber om regler for betaling af penge under bordet herunder muligheder for tilbagebetaling samt køb af løsøre.

7.1 Åbne ventelister

Åbne ventelister forstås således, at alle, der ønsker det, kan blive skrevet på ventelisten – uanset om de i forvejen kender nogen, der bor i den pågældende andelsboligforening. Ventelisten føres i en prioritetsorden, hvor den der ønsker at sælge en andelsbolig, skal tilbyde at sælge til dem, der står på listen i den prioritetsorden, de er skrevet på.

7.1.1 Gældende ret

Andelsboligloven regulerer ikke forhold om ventelister i andelsboligforeningerne. Regler om ventelister kan være reguleret i de enkelte andelsboligforeningers individuelle vedtægter.

Der opereres ofte med to ventelister i andelsboligforeninger. En intern venteliste for dem, der allerede bor i foreningen, og en ekstern venteliste for udefrakommende. I de fleste foreninger har andelshaveren ret til at sælge sin andelsbolig til nærtstående forud for foreningens interne venteliste. Såfremt der ikke er bestemt noget i foreningens vedtægter, kan andelshaveren selv vælge, hvem der skal erhverve boligen.

I den af Erhvervsstyrelsen udarbejdede normalvedtægt for private andelsboligforeninger fremgår der af § 13, stk. 2, litra a-d, en prioriteret rækkefølge for hvem en fraflyttende andelshaver må overdrage andelsboligen til. Ifølge denne prioriterede rækkefølge er det nærtstående, der har første prioritet, herefter andelshavere på den interne venteliste, efterfulgt af personer på den eksterne venteliste og til sidst andre, der indstilles af den fraflyttende

andelshaver. Det fremgår endvidere af normalvedtægtens § 13, stk. 4, at foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling. Denne bestemmelse skal sikre, at ventelisterne fungerer optimalt.

ABF har udarbejdet en standardvedtægt med tilsvarende bestemmelser.

7.1.2 Resultater fra undersøgelsen om ventelister i foreningerne

Undersøgelsen viste, at ca. halvdelen af foreningerne ikke har en ekstern venteliste. Et initiativ om åbne ventelister vil derfor ramme disse. Hertil viste undersøgelsen at 32,6 pct. af foreningerne har en ekstern venteliste, hvor der ingen regler er for at blive optaget på denne.

Undersøgelsen viste endvidere, at som 1. prioritet har de adspurgte foreninger svaret, at

- (38 pct.) andelshaverne selv har mulighed for at indstille en køber, hvis overdragelsen sker i forbindelse med bytning eller salg til familiemedlem
- (23 pct.) den fraflyttende andelshaver selv indstiller køberen.

Som 2. prioritet har de adspurgte foreninger svaret, at

- (30 pct.) personer på den interne venteliste indstilles
- (27 pct.) de ikke har en 2. prioritet

Som 3. prioritet har de adspurgte foreninger svaret, at

- (45 pct.) de ikke har en 3. prioritet
- (21 pct.) personer på den eksterne venteliste indstilles

7.1.3 Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger

Arbejdsgruppen har overvejet, om det kan nedbringe tilfældet af overprisbetalinger, i form af dusør og overpris for forbedringer og løsøre, såfremt der vedtages et krav om, at andelsboligforeningerne har åbne ventelister. Arbejdsgruppen har herunder drøftet, hvilke fordele og ulemper de åbne ventelister vil medføre samt i hvilket omfang det vil være proportionelt at indføre disse.

Ventelister har generelt den fordel, at de i en vis grad modvirker, at der bliver betalt penge under bordet, idet sælger vil være forpligtet til at sælge til dem der står på listen i den rækkefølge, de er indskrevet. Ved at indføre åbne ventelister for andelsboligforeningerne vil det herved gøre det sværere for sælger at kræve betaling af dusør, da køber ved, at sælger ikke frit kan sælge til en anden køber, såfremt den pågældende køber nægter at betale dusøren.

Ulempen ved de åbne ventelister er, at det kan skabe incitament til, at der handles i toppen af listen, således at nr. 2 på listen betaler nr. 1 for at sige nej til andelen. Problemet med penge under bordet skubbes herved til ventelisterne i stedet for mellem sælger og køber.

En anden ulempe ved de åbne ventelister er, at alle kan skrive sig på ventelisterne uden begrænsninger. Det kunne i værste fald medføre, at investorer begyndte at spekulere i at købe andelsboliger og fremleje dem.

Arbejdsgruppen har endvidere drøftet, hvorvidt et indgreb i foreningernes individuelle vedtægter omkring ventelister, vil konflikte med andelstanken, såfremt de åbne ventelister skal gå forud for den fri indstillingsret. Hertil fandt en enig arbejdsgruppe (ABF, ED, DE, FBR, EM, FDK, formanden), at det ikke er proportionalt at lave et sådant indgreb med virkning for de eksisterende foreninger, heller ikke selvom det kan det gøres ved en overgangsregel med virkning efter 1 år, således at foreningerne får 1 år til at indstille sig efter de nye regler.

Der var endvidere enighed i arbejdsgruppen (ABF, ED, DE, FBR, EM, FDK, formanden) om, at et krav om obligatoriske åbne ventelister gældende for nystiftede andelsboligforeninger ikke ville afhjælpe problemet med penge under bordet, da dette vurderes at gøre sig gældende i de ældre foreninger med nuværende andelshavere.

Arbejdsgruppen bemærker endvidere, at åbne ventelister i andelsboligforeninger kan medføre meget lange ventelister. Det kan skabe en illusion om, at man kan erhverve en andelsbolig, men hvor det for flertallet ikke vil medføre en mulighed for at købe en andelsbolig i den pågældende forening, da ventelisten bliver for lang. Derudover kan ventelister være administrativt tungt for foreningerne, idet man bliver forpligtet til at udbyde en andelsbolig til alle på ventelisten, hver gang prisen ændrer sig.

Hertil blev muligheden for at opkræve et gebyr for opskrivning på listen drøftet, herunder hvorvidt der kan sættes et loft på gebyret. Som eksempel blev de almene boligselskaber nævnt. De har et fast gebyr for at blive indskrevet, og man skal hvert år bekræfte, at man fortsat ønsker at være indskrevet på listen.

Der var i arbejdsgruppen enighed (ED, DE, ABF, FDK, FBR, EM, formanden) om, at obligatoriske åbne ventelister vil være det mest effektive værn mod penge under bordet, da sælger ved at andelsboligen kun kan sælges til personer på listen i prioriteret rækkefølge. Der var imidlertid ligeledes enighed om, at det ikke er proportionelt at indføre obligatoriske åbne ventelister, givet problemets omfang samt de ulemper og byrder det vil medføre for andelsboligforeningerne.

På baggrund af ovenstående, kan en enig arbejdsgruppe (ED, DE, ABF, FDK, FBR, EM, formanden) ikke anbefale, at der indføres obligatoriske åbne ventelister.

7.2 Bestyrelsens forhåndsgodkendelse

7.2.1 Gældende ret

Aftalen om overdragelse af en andel i en andelsboligforening skal, ifølge ABL § 6, stk. 6, forelægges bestyrelsen til godkendelse, hvorefter bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt. Det er således bestyrelsens opgave at sikre, at prisen er i overensstemmelse med maksimalprisbestemmelsen i ABL § 5. Forelæggelsespligten er obligatorisk for alle andelsboligforeninger, og bestyrelsen kan ikke undlade at foretage priskontrollen.

7.2.2 Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger

Arbejdsgruppen har konstateret, at bestyrelsen allerede har pligt til at forhåndsgodkende købsaftalen, jf. ABL § 6, stk. 6.

På denne baggrund var der enighed (ED, DE, ABF, FBR, EM, FDK, formanden) i arbejdsgruppen om ikke at drøfte dette initiativ yderligere.

7.3 Præcisering af forståelsen af ”forbedringsbegrebet” ved handel med andelsboliger

I forbindelse med handel med andelsboliger kan der opstå problemstillinger om, hvordan værdiansættelsen af forbedringer i andelsboligen skal foretages, samt hvilke arbejder der anses som forbedringer.

Såfremt der er forskellig praksis i de enkelte andelsboligforeninger, eller der ikke er klare retningslinjer i foreningens vedtægter for, hvad der er omfattet af forbedringsbegrebet samt hvordan disse forbedringer værdiansættes af bestyrelsen, kan det rejse tvivl om, hvorvidt der kan være tale om penge under bordet ved evt. for højt værdiansatte forbedringer.

7.3.1 Gældende ret

Det følger af ABL § 5, stk. 1 (maksimalprisbestemmelsen), at prisen på en andelsbolig ikke må overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, *forbedringer i lejligheden* og dens vedligeholdelsesstand, med rimelighed kan betinge.

Det følger endvidere af ABL § 5, stk. 12, at værdien af forbedringer i lejligheden skal ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage. Vedligeholdelsesarbejder kan ikke medregnes som forbedringer. Andelsboligloven fastsætter ikke nærmere regler omkring forbedringsbegrebet eller værdiansættelsen af disse, men foreningerne forholder sig til det i deres vedtægter.

Aftalen om overdragelse af andelen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, herunder også prisen på eventuelle forbedringer i lejligheden. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, jf. § 6, stk. 6.

Foreningerne har generelt ikke individuelle bestemmelser omkring værdiansættelse af forbedringer i vedtægterne, men bruger for det meste ABFs retningslinjer eller lineær afskrivning.

I ABF Håndbogen fremgår klare retningslinjer for, hvad der forstås som forbedringer, samt hvordan disse forbedringer skal værdiansættes og afskrives. I ABFs standardvedtægt henvises til disse retningslinjer fra ABF Håndbogen, for værdiansættelse af forbedringer i andelsboligen.

Den af Erhvervsstyrelsen udarbejdede normalvedtægt tager ligeledes stilling til værdiansættelsen af forbedringer i § 17.

7.3.2 Resultater fra undersøgelsen

Undersøgelsen viste, at ud af de 15,8 pct., der udover prisen på andelsboligen betalte for løsøre eller forbedringer, var der 17,8 pct. der betalte en overpris for dette. Størstedelen af dem, der betalte en overpris for løsøre eller forbedringer, købte deres andelsbolig før 2005 og i årene 2015-2018. Her er købers subjektive betragtning en væsentlig faktor i forhold til, om der reelt er betalt en overpris, eller at køber blot er uenig i den værdiansættelse, sælger og bestyrelsen har foretaget.

Arbejdsgruppen konstaterer, at undersøgelsen viste et stigende antal eksempler på andelshavere, der har betalt overpris for forbedringer og/eller løsøre.

7.3.3 Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger

Det har i arbejdsgruppen være drøftet, hvorvidt det kan skabe en værdi at have fælles retningslinjer for værdiansættelse og afskrivning af forbedringer som et værdiansættelsesprincip, samt hvorvidt det vil være medvirkende til, at forbedringerne ikke kan vurderes forkert.

Herunder blev det drøftet, hvorvidt retningslinjerne for værdiansættelse af forbedringer i ABF Håndbogen skulle gøres obligatoriske for alle andelsboligforeninger at anvende, eller om der eventuelt skulle henvises til den lejeretlige værdiansættelsesmetode. Formålet med at anvende en af de to eksisterende retningslinjer var at få ensrettede retningslinjer for værdiansættelse og afskrivning af forbedringer uden at opfinde helt nye principper, men i stedet anvende nogle allerede kendte principper.

ABF Håndbogen indeholder et bilag med et forbedringskatalog der oplister diverse arbejder og angiver hvorvidt de kan medtages som en forbedring samt hvilken periode forbedringen skal afskrives over. Hertil er der et bilag med en afskrivningskurve, som ligeledes beskriver hvordan afskrivninger og værdi skal beregnes. Derudover er der et skema til opgørelse af forbedringsværdier, som kan anvendes til at opgøre værdien af de forbedringer der er foretaget i andelsboligen. Alle uddrag fra ABF Håndbogen er vedlagt som bilag C.

I arbejdsgruppen blev den subjektive vurdering af forbedringernes værdi ligeledes drøftet i forhold til, at køber kunne føle, at der var blevet betalt en overpris, selvom sælger og bestyrelsen vurderede, at det var den korrekte pris. Den overpris, som køberne kan føle, at de betaler, kan ligeledes være forbundet med, at det der købes er afskrevet. I forhold til denne problemstilling, bemærker arbejdsgruppen, at det er domstolens kompetence at afgøre, hvad der er den korrekte pris.

Det er påpeget, at problemstillingen særligt er udbredt i foreninger, der ikke følger ABFs retningslinjer eller hvor vedtægterne indeholder (ret frie) bestemmelser herom.

Et flertal (FDK, ED, DE, formanden) var enige i, at det er en god ide at indføre en identisk forbedringsnorm for alle andelsboligforeninger, og at det formentlig vil medføre færre

tvivlssituationer om værdiansættelser, men at den i givet fald skal være så enkel som muligt, således at det ikke er for kompliceret for sælgeren at foretage beregningerne.

Nogle medlemmer af arbejdsgruppen (ED og ABF) var imod at indføre forbedringsbegrebet i lejelovens § 58 på andelsboliger.

ABF ønskede desuden ikke at bakke op om at gøre retningslinjerne i ABF Håndbogen obligatoriske for alle andelsboligforeninger, da det ikke anses at være proportionelt med antallet af tilfælde med overpriser ifølge undersøgelsen.

FDK var neutrale i forhold til, om en ensartet forbedringsnorm for andelsboligforeninger skal ske ved at indføre forbedringsbegrebet fra lejelovens § 58, AFB Håndbogen eller andet.

Mindretallets opfattelse er, at overpris for løsøre og forbedringer sker i bevidsthed om at prisen for andelen er for høj, muligt på grund af usikkerhed om prisgrundlaget. Der er derfor behov for et fast generelt regelsæt til afdækning af, hvilke forbedringer (med fradrag for vedligeholdelsesudgifter) og løsøre der kan indgå i prisen for andelen samt hvilke afskrivningsforløb der tillades.

Det blev endvidere drøftet som en udvej, at standardisere prissætning for forbedring og løsøre, på bekendtgørelsesniveau.

Arbejdsgruppens flertal (FDK, ED, DE og formanden) anbefaler en standardiseret norm for beregning af forbedringer ved overdragelse til lettelse for andelshavere og den bestyrelse, der som sin vigtigste opgave skal godkende den samlede pris for andelsboligen. Et mindretal (ABF) mener, at standardiserede regler ikke vil løse, at der fortsat kan opstå tvister om evt. overpris. Dels som følge af ikke færdiggjorte forbedringer, og dels som følge af usikkerhed om fastsættelse af forbedringens anskaffelsespris. I praksis har de nuværende regler ikke godtgjort, at der er noget større problem.

7.4 Køb af løsøre

På baggrund af initiativet om præcisering af forbedringsbegrebet blev spørgsmålet om fortrydelsesretten for køb af løsøre, drøftet som særskilt initiativ i arbejdsgruppen. Dels i forhold til, at overdragelsen af en andelsbolig ikke må betinges af, at der indgås anden retshandel, og dels i forhold til at vedtage en direkte lovbestemt fortrydelsesret for køb af løsøre.

7.4.1 Gældende ret

Overdragelsen af en andelsbolig må ikke betinges af, at køberen indgår anden retshandel, f.eks. køb af inventar, bortset fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, jf. ABL § 5, stk. 13. Inventar, der normalt anses for særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, er faste tæpper og hårde hvidevarer, der er indbygget i køkken elementer.

Det fremgår endvidere af ABL § 5, stk. 1, 2. pkt., at såfremt der i forbindelse med overdragelsen indgås anden retshandel, må prisen ikke overstige, hvad der med rimelighed kan

betinges. Denne bestemmelse er indsat med det formål at hindre omgåelse af prismaksimeringsbestemmelsen.

7.4.2 Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger

ED har oplyst, at der i praksis er diskussioner om, hvorvidt en køber kan fortryde sit køb af løsøre uden at fortryde køb af andelsbolig, når køber har underskrevet en overdragelsesaftale, hvor begge dele fremgår. Ifølge ED, kan en køber i det nuværende andelsboligmarked være presset til at acceptere køb af løsøre for at få lov til at købe andelsboligen. Da det er i strid med ABL § 5, stk. 13 at betinge køb af andelsboliger af anden retshandel, er det EDs opfattelse, at det er muligt for køber i en sådan situation at fortryde køb af løsøre efter indgåelse af overdragelsesaftale.

Det blev foreslået af ED, af hensyn til forbrugerbeskyttelsen af køber, at man tilføjer en eksplicit bestemmelse om fortrydelsesret af løsøre i ABL § 16, for overdragelser sket i strid med reglerne i § 5, stk. 13.

Det fremgår allerede af loven i dag, at det er ulovligt at betinge et køb af anden retshandel, hvorfor det allerede er muligt civilretligt at gå domstolens vej, såfremt bestemmelsen overtrædes.

Arbejdsgruppen finder det ikke logisk at fastsætte en fortrydelsesret på en indgået aftale, der allerede lovgivningsmæssigt ikke er tilladt. I så fald vil man skulle løfte en sag, som ikke lovligt kan indgås. Man legitimerer herved, at man køber noget man ikke ønsker for at opnå en fordel ved retten til at købe en bolig. Det kan endvidere være vanskeligt at påvise effekten af sådan en lovændring.

DE, FDK og formanden var imod at vedtage en bestemmelse om fortrydelsesret for køb af løsøre i ABL § 16.

DE var uenig i, at der er en generel fortrydelsesret ved køb af løsøre der kan udledes af ABL § 5, stk. 13, men at der udelukkende er en fortrydelsesret, såfremt det fremgår af vedtægterne. DE foreslår derfor, at sælger bør pålægges en, i forhold til ABL § 6, udvidet informationspligt om en evt. vedtægtsbestemt fortrydelsesret ved køb af løsøre.

Det blev ligeledes foreslået, at beløbet for køb af løsøre først skal ske når fortrydelsesretten udløber, således at man undgår konflikter i forhold til tilbagebetaling.

Arbejdsgruppen har på baggrund af ovenstående, ikke fundet anledning til at anbefale, at den foreslåede lovændring gennemføres.

7.5 Kontantforbuddet i hvidvasklovens betydning for penge under border ved andelsbolighandler

Kontantforbuddet i hvidvaskloven er blevet drøftet i arbejdsgruppen i forhold til, hvorvidt det kan have en begrænsende effekt for tilfælde med penge under bordet ved andelsbolighandler.

7.5.1 Gældende ret

Ifølge hvidvasklovens¹ § 5, må erhvervsdrivende, som ikke er omfattet af § 1, stk. 1, ikke modtage kontantbetalinger på 50.000 kr., eller derover, hvad enten betalingen sker på én gang eller som flere betalinger, der er eller ser ud til at være indbyrdes forbundet.

Kontantforbuddet gælder for 1) erhvervsdrivende, som 2) ikke er omfattet af hvidvasklovens § 1, stk. 1, herunder bl.a. finansielle virksomheder, advokater, revisorer, bogholdere m.v.

Det er alene erhvervsdrivende, som er omfattet af kontantforbuddet. Lovbemærkningerne specificerer, at forbuddet både gælder de tilfælde, hvor en erhvervsdrivende som led i sit erhverv modtager et kontantbeløb som betaling til den erhvervsdrivende selv, eller når en erhvervsdrivende som led i sit erhverv modtager kontantbeløb på vegne af andre, eksempelvis som formidler, kommissionær, eller lignende.

1. Virksomheder, som omfattes af lovens § 1, stk. 1, herunder eksempelvis banker, kan derfor modtage kontantbetalinger over 50.000 kr., men er i øvrigt forpligtet til at overholde hvidvasklovens krav, herunder bl.a. om kundekendskab, løbende overvågning og underretning til Hvidvasksekretariatet (Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet).

Kontantforbuddet omfatter egentlig handel med varer, men også eksempelvis levering af tjenesteydelser og salg af fast ejendom.

Forbuddet gælder alene, såfremt den modtagne betaling er på 50.000 kr., eller derover. Såfremt betaling sker ratevis, og betalingen er på, eller overstiger 50.000, er situationen omfattet. Omvendt vil løbende ydelser, eksempelvis ved leje af en bolig, alene være omfattet, hvis betalingen for en enkelt periode udgør 50.000 kr., eller derover.

Forsætlig eller grov uagtsom overtrædelse af kontantforbuddet, straffes med bøde, jf. hvidvasklovens § 78, stk. 1. Ved særligt grove eller omfattende forsætlige overtrædelser, kan straffen stige til fængsel indtil 6 måneder, jf. hvidvasklovens § 78, stk. 2.

7.5.2 Arbejdsgruppens overvejelser

Det er i arbejdsgruppen blevet drøftet, hvorvidt det kan begrænse omfanget af penge under bordet, at købers bank vil stille spørgsmål til store kontante hævnings samt at sælgers bank vil stille spørgsmål til store kontante indbetalinger. Det er ligeledes blevet drøftet, hvorvidt det kan have en begrænsende effekt, at sælger ikke kan gå ud og bruge de modtagne kontanter til store køb, da virksomhederne ikke nødvendigvis må modtage kontantbetalinger over 50.000 kr.

Finanstilsynet har hertil udarbejdet et notat angående, hvilke forholdsregler de finansielle virksomheder skal tage, og hvordan der føres tilsyn med de finansielle virksomheder for at undgå penge under bordet ved handel med andelsboliger – notat vedlagt som bilag C.

¹ Lov nr. 651 af 8. juni 2017

Finanstilsynet vurderer, at reglerne i hvidvaskloven har en begrænset relevans i forhold til penge under bordet. Finanstilsynet vurderer dog, at hvidvaskreglerne kan bevirke, at transaktioner med penge under bordet, i visse tilfælde, kan blive opfanget af pengeinstitutternes overvågning af mistænkelige transaktioner. Pengeinstitutterne er forpligtede til at gennemføre kundekendingsprocedurer, hvor pengeinstitutterne fastlægger en kundeprofil, der indeholder oplysninger om kundens forventede forretningsomfang. Denne kundeprofil danner grundlag for den løbende overvågning af kundernes kontoaktiviteter, og såfremt en transaktion vurderes usædvanlig i forhold til kundeprofilen, undersøges baggrunden for og formålet med den usædvanlige transaktion.

Formålet med overvågningen af transaktioner, er dog at forhindre hvidvask og finansiering af terrorisme.

Der var enighed (ABF, ED, DE, FDK, FBR, EM, formanden) i arbejdsgruppen om, at kontantforbuddet ikke vil have en begrænsende effekt for tilfælde med penge under bordet ved andelsbolighandler. FDK er endvidere af den holdning, at kontantforbuddet har en begrænset relevans i forhold til at hindre brugen af penge under bordet. ABF er dog af den holdning, at det kan have en præventiv effekt, at man som sælger ved, at man kan blive spurgt om baggrunden for transaktionen.

7.6 Oplysning til køber om regler for betaling af penge under bordet samt muligheder for tilbagebetaling

Det blev i arbejdsgruppen drøftet som et muligt initiativ, at man tydeliggør reglerne for køber, således at køber bliver oplyst om, at det er ulovligt for sælger at modtage en pris, der er højere end maksimalprisen (penge under bordet), samt hvilke muligheder køber har for at få overprisen tilbagebetalt fra sælger.

7.6.1 Gældende ret

Inden indgåelse af en overdragelsesaftale, har sælger en lovbestemt pligt til skriftligt at informere køber om reglerne i ABL § 16, stk. 1 og stk. 3, jf. ABL § 6, stk. 1, 2. pkt. I praksis gøres dette ved udlevering af lovteksten til køber.

Reglerne i ABL § 16, stk. 1 og stk. 3 går på, at såfremt overdragelsen af en andelsbolig er sket i strid med maksimalprisbestemmelsen i ABL § 5, kan køber hæve aftalen samt kræve prisen nedsat og eventuel overpris tilbagebetalt.

Som det følger af ABL § 15, er det muligt at sanktionere mod overtrædelse af reglerne i ABL.

Såfremt overdragelse af en andel, aktie eller anpart i en andelsboligforening sker i strid med ABL § 5, kan den pågældende overdrager blive straffet med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder, jf. ABL § 15, stk. 3. Det gælder både forsætlige og uagtsomme overtrædelser, jf. noter fra Karnov.

Strafbestemmelsen blev genindsat i loven i 2005, med det formål, at bidrage til at stoppe tendensen hvorefter sælgere af andelsboliger tager en højere pris for andelen end den pris, der lovligt kan beregnes efter § 5.

Såfremt overdragelsen er sket i strid med ABL § 5, kan køber benytte sig af følgende muligheder over for sælger:

- I) Køber kan ophæve handlen, hvorefter ydelserne går tilbage, jf. ABL § 16, stk. 1. Køber får hermed sine penge tilbage og sælger får sin andelsbolig tilbage.
- II) Køber kan også vælge at beholde andelsboligen, men kræve prisen nedsat og overprisbeløbet tilbagebetalt fra sælger, jf. ABL § 16, stk. 3. Køber kan kræve tilbagebetaling af den kontante udbetaling og senere erlagte ydelser, herunder renter og afdrag samt ydelser til driften af boligfællesskabet, men må betale sædvanlig leje fra overtagedesdagen, uanset om retten udnyttes eller ej (Mette Neville, 2012, p. 409).

Ved tilbagebetaling af overpris er der fastlagt en forældelsesfrist for så vidt angår købers krav mod sælger. For aftaler om overdragelse, der er indgået inden den 1. juli 2018, er forældelsesfristen 6 måneder fra det tidspunkt, hvor køberen kendte eller burde kende sit krav. Med lov nr. 555 af 29. maj 2018 ophæves § 16, stk. 3, 2. og 3. pkt. Forældelsesfristen for aftaler om overdragelse, der er indgået den 1. juli 2018 eller senere, forlænges herved til 3 år. Forældelsesfristen løber uændret fra det tidspunkt, hvor køber fik eller burde have fået kendskab til sit krav.

Tilbagebetalingskravet kan ikke frafalde ved aftale, hvilket følger af retspraksis [se herunder U.1995.311 V]. Der gælder ingen bagatelgrænse i forbindelse med overprissager, eftersom ABL § 5 er en præceptiv bestemmelse (Mette Neville, 2012, p. 410).

Overdrageren har en pligt til inden aftalens indgåelse skriftligt at gøre erhververen bekendt med indholdet af § 5 (maksimalprisbestemmelsen), § 15, stk. 1 og § 16, stk. 1 og stk. 3, jf. § 6, stk. 1, 2. pkt.

Andelsboligforeningerne har ingen lovregulerede sanktionsmuligheder overfor en sælger, der forsætligt betinger sig en overpris for andelsboligen. Branchen har dog oplyst, at nogle foreningers vedtægter giver dog bestyrelsen mulighed for at ekskludere sælger fra foreningen i en sådan situation, hvorefter bestyrelsen bestemmer, hvem der skal overtage andelsboligen. Det vil sige at sælger mister sin indstillingsret, og dermed fratages muligheden for at kræve penge under bordet.

7.6.2 Arbejdsgruppens overvejelser og anbefalinger

Det blev i arbejdsgruppen drøftet som et muligt initiativ, at man tydeliggør reglerne for køber, således at køber bliver oplyst om, at det er ulovligt for sælger at modtage en pris, der er højere end maksimalprisen (penge under bordet), samt hvilke muligheder køber har for at få overprisen tilbagebetalt fra sælger. Det blev ligeledes drøftet, hvorvidt bestyrelsen kan pålægges en forpligtelse til at udlevere et ”oplysningsskema” til køberen eller om der skal være en elektronisk vejledningsetikette, der popper op ved elektronisk underskrift af købsaftalen.

Der var enighed i arbejdsgruppen (ED, DE, ABF, FDK, FBR, EM, formanden) om, at såfremt køber bliver bedre oplyst om mulighederne for at få en overpris tilbagebetalt, kan det afholde sælger fra besværet ved at kræve en overpris, idet risikoen for sælger herved øges. Der var endvidere enighed om, at det ikke vil være proportionalt at pålægge bestyrelsen en forpligtelse til at udlevere et oplysningsskema til køber, idet sælger allerede har en lovbestemt forpligtelse til skriftligt at oplyse køber om sanktionsmulighederne. Arbejdsgruppen var ligeledes enige i, at det fortsat kun skal være sælger der kan straffes for overtrædelse af bestemmelsen i ABL § 5, da asymmetrien mellem køber og sælger giver køber et større incitament til at kræve pengene tilbagebetalt, hvilket sandsynligvis vil afholde sælger fra at opkræve en overpris.

Arbejdsgruppen (ED, DE, ABF, FDK, FBR, EM, formanden) er enige om, at der skal udarbejdes en officiel vejledning om ABL § 5, § 15, stk. 1 § 16, stk. 1 og stk. 3, som sælger fremlægger for køber før underskrift, jf. ABL § 6, stk. 1 og stk. 2. *DE bemærker dog, at dette kan føre til "overload" af informationer til køberen, såfremt sælgeren både udleverer den officielle vejledning og et uddrag af ABL (§ 5, § 15, stk. 1 og § 16, stk. 1 og 3), som på nuværende tidspunkt er praksis.*

Dertil blev det foreslået, at køber og sælger pålægges, ved underskrivelse af købsaftalen, ligeledes at underskrive med NemID, at de er klar over, at det er ulovligt at betale en pris ud over maksimalprisen. Der blev ikke fundet anledning til at gennemføre dette forslag.

På baggrund af ovenstående, anbefaler en enig arbejdsgruppe (ED, DE, ABF, FDK, FBR, EM, formanden), at Erhvervsstyrelsen udarbejder et udkast til en officiel vejledning om § 5, § 15, stk. 1 og § 16, stk. 1 og stk. 3, i samarbejde med interessenterne. Vejledningen udarbejdes med hjemmel i ABL § 6, stk. 2, om overdragerens oplysningspligt ved salg af andelsboliger.