



Håndtering af tvister om fejl og mangler ifm. andelsboligoverdragelser

Hvis køber på overtagelsesdagen, eller umiddelbart efter denne, ønsker at rette et mangelskrav imod sælger, og foreningens vedtægter og praksis tillader det, så kan køber bede om at der foretages et tilbagehold i sælgers provenu inden dette afregnes overfor sælger. Det er vigtigt at et sådan krav er indkommet rettidigt og korrekt og at køber orienterer sig grundigt om forløbet og de mulige konsekvenser af at rejse en mangelssag.

Hvornår vil Administrationshuset foretage tilbagehold i sælgers provenu?

Administrationshuset og foreningen vil KUN, foretage tilbagehold i sælgers provenu, såfremt der ved købers krav bliver tvivl om maksimalprisens overholdelse. Grunden til dette er at foreningen alene er forpligtet til, og med rette kan foretage tilbagehold, hvis lovens krav om maksimalpris ikke overholdes. Såfremt maksimalprisen ikke påvirkes af en eventuel tvist, dvs. at det omtvistede beløb ligger inden for et afslag i maksimalprisen, vil sagen være foreningen og Administrationshuset uvedkommende og Administrationshuset vil foretage fuld afregning af sagen overfor sælger. Herefter står det køber frit at rejse et krav overfor sælger eller søge forlig evt. jf. punkt 1-4 nedenfor.

Administrationshusets rolle ved tvister om mangler

Det skal understreges at Administrationshuset IKKE deltager i selve løsningen af mangelskravet, men alene sørger for tilbagehold i sagen på baggrund af købers indsigelse, til at sikre overholdelse af lovens regler om bestyrelsens godkendelse af en lovlig maksimalpris.

Administrationshusets anbefaling om rådgivning

Administrationshuset anbefaler parterne at tage kontakt til en advokat for rådgivning om passende sagshåndtering da alle sager er individuelle.

Købers fremsættelse af mangelskrav og sikring af tilbagehold

Senest 14 dage efter overtagelsesdagen jf. foreningens vedtægter skal køber indlevere blanketten "FH06 anmodning om tilbageholdelse af købesum". Hvis blanketten kommer senere, vil afregningen overfor sælger oftest allerede være foretaget, og Administrationshuset vil derfor være afskåret fra at tilbageholde et beløb. Køber skal sørge for at sælger bliver gjort bekendt med kravet, ved at sende blanketten direkte til sælger. Køber skal ligeledes sørge for at blanketten sendes til Administrationshuset, for foretagelse af tilbagehold i sælgers provenu.

Er vurderingen udarbejdet af ARI Byggerådgivning vil blanketten ligge som bilag til vurderingsrapporten, alternativt kan denne hentes på Administrationshusets hjemmeside www.administrationshuset.dk eller [klik her](#).

Praksis vedr. fejl og mangler og bagatel grænser

I forbindelse med købers overvejelser om at gøre et mangelskrav gældende, skal det pointeres, at det er forbundet med betydelige omkostninger.

Behandling af et mangelskrav kan koste tusindvis af kroner og såfremt kravet efterfølgende viser sig uberettiget, vil køber skulle bære disse omkostninger.

Endelig skal køber være opmærksom på at kun krav af en vis størrelse behandles. Ved handel med fast ejendom, arbejder domstolene med en bagatelgrænse på 5.000 kr. pr. enkeltstående forhold. I forbindelse med handel af andelsboliger, vil Administrationshuset typisk ikke anbefale at man arbejder med enkeltstående forhold under 1.000 kr.

Hvad kan betragtes som en mangel?

Med enkelte undtagelser er danske andelsboliger ældre og slidte boliger og de overtages som sådan. Ejendommens og lejlighedernes generelle stand er reflekteret i den vurdering der ligger til grund for andelsværdien. Andelsboligen overtages således normalt ikke som nystandsatt eller på anden måde perfekt lejlighed.

Er der en ridse i væggen, et dørhåndtag der mangler, en stikkontakt der sidder løs eller lignende, er der tale om normal slid eller ting som falder under bagatelgrænsen.

Relevante mangler er forhold som ulovlige installationer, mangler der var skjult ved vurderingen, eller større skader som er påført ifm. flytningen.

I blanketten skal køber oplyse om manglernes karakter og størrelsen af det beløb som ønskes tilbageholdt. Køber skal tillige sørge for at det ønskede tilbagehold, på bedste vis, er dokumenteret f.eks. ved fremsendelse af tilbud fra autoriseret håndværker som bilag til FH06 blanketten. Såfremt køber beder om tilbageholdelse af et beløb som er uberettiget i forhold til værdien af de anførte mangler, vil køber efterfølgende kunne blive mødt af et rentekrav fra sælger.

Når blanketten er modtaget vil Administrationshuset tilbageholde det af køber anførte beløb. Der sker i denne forbindelse ikke nogen prøvelse af om kravet er berettiget.

Køber skal sørge for at sende en kopi af FH06-blanketten til sælger, med henblik på at begynde løsning af kravet.

Det skal bemærkes at Administrationshuset opkræver rekvirenten af mangelssagen (dvs. køber) kr. 2.000 kr. inkl. moms ved førstkomende opkrævning når køber har igangsat en mangelssag via anmodning om tilbagehold af sælgers midler. Beløbet dækker administrators forventede anslåede omkostninger til sagsekspedition og tilbagehold hos Administrationshuset.

Administrationshusets forslag til løsningsmodeller vedr. det rejste krav

Når der er foretaget et tilbagehold, må køber tage initiativ til at finde en løsning. I praksis er der fire forskellige løsningsmodeller for håndtering af en tvist. Afhængig af hvor godt parterne taler sammen og sagens karakter, kan man vælge en af de fire modeller. Bemærk, *hvis sælger protesterer, eller hvis sælger undlader at besvare henvendelser, skal køber senest inden 6 måneder fra at man kendte eller burde kende kravet, jf. andelsboliglovens § 16, stk. 3, have anlagt et sagsanlæg imod sælger, ellers vil det samlede tilbagehold blive udbetalt til sælger og sagen afsluttet.*

1. Simpelt forlig mellem parterne

Når køber har sendt kopi af FH06 til sælger indgår parterne en dialog om kravet. Hvis sælger kan anerkende kravet helt eller delvist, og der kan opnås enighed om en løsning, forligger et forlig og sagen kan lukkes.

Køber sørger for at Administrationshuset modtager dokumentation om aftalen mellem parterne, hvorefter det aftalte beløb afregnes overfor køber, mens sælger modtager det resterende tilbageholdte provenu, og sagen afsluttes.

2. Køber og sælger søger forlig via udarbejdelse af ny vurderingsrapport af uvildig vurderingsmand

Køber og sælger kan af egen drift, i fælleskab udtage en ny vurderingsmand til vurdering af mangelssagen, og derigennem forsøge at opnå et forlig. Parterne skal selv sørge for at rekvirere denne ydelse og aftale betaling for ydelsen mellem parterne. Denne løsning benyttes oftest i de sager hvor kravet er af mindre kompleks karakter eller hvor kravets størrelse ikke er så stort. Løses tvisten herefter, skal Administrationshuset modtage dokumentation på forlig/aftale mellem parterne, hvorefter det aftalte beløb afregnes overfor køber, mens sælger modtager det resterende tilbageholdte provenu, og sagen afsluttes.

3. Køber og sælger søger afgørelse ved Voldgiftsretten hos Andelsboligernes Fællesrepræsentation (ABF).

Hvis ikke køber og sælger kan blive enige om en løsning, kan sagen anlægges som en voldgiftssag igennem ABF. Dette er ofte den beskrevne løsningsproces i foreningens vedtægter. Nedenfor beskrives den overordnede proces:

Selve sagen oprettes og køres igennem Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation "ABF". Ved en voldgiftssag vil en fagkyndig person fastsætte en bindende prisfastsættelse af det/de forhold tvisten omhandler og parterne giver samtidig afkald på at indbringe sagen for de normale domstole. I stedet accepterer de at lade en person med juridisk



bemyndigelse tage sig af afgørelsen – også kaldet en ”sagkyndig opmand”. ABF har udarbejdet nogle voldgiftsbetingelser som skal følges i voldgiftprocessen, som er vedlagt denne skrivelse.

Køber og sælger opstarter voldgiftssagen ved at indbetale mellem kr. 10.000-15.000 kr. til ABF pr. part, med fremsendelse af dokumentation til administrator herom. Det er ABF der fastsætter beløbets præcise størrelse. Det skal understreges at parterne selv skal indbetale beløbet til ABF og Administrationshuset A/S intet foretager sig i denne sammenhæng.

Såfremt voldgiftsmanden herefter fremkommer med en endelig afgørelse, der indebærer at maksimalprisen må nedsættes som følge af mangelskravet, vil bestyrelsen blive orienteret om dette og opfordret til at beslutte en justering af maksimalprisen iht. den sagkyndiges afgørelse. Efter bestyrelsens godkendelse af ny maksimalpris, afregner Administrationshuset parterne efter denne nye pris og sagen er herefter fra administrators side afsluttet.

4. Køber anlægger retssag og udtager stævning mod sælger via boligretten

Denne løsning ses normalt ikke i mangelstvier, men er en mulighed ved meget komplekse sager af stor værdi. Processen er derfor ikke beskrevet nærmere og køber anbefales at tage kontakt til en advokat for rådgivning hvis sagen har en sådan karakter.

Udgifter vedr. tvist om mangler (listen er ikke udtømmende og beløbene er nogle steder anslået)

Omkostningernes samlede størrelse for afklaring af en mangelsag mellem køber og sælger afhænger af sagens forløb og hvorvidt køber og sælger er i stand til løse sagen uden at yderligere instanser skal ind over sagen.

Dvs. at udgiften normalt vil være lavest såfremt der, på baggrund af FH06 blanketten, hurtigt og i mindelighed indgås et forlig mellem køber og sælger. Omvendt kan udgifterne blive højere hvis der ansættes en vurderingsmand til at søge enighed og yderligere fordyrende, såfremt en voldgiftssag igangsættes. Den dyreste løsning er normalt at køber anlægger en sag via boligretten jf. procesbeskrivelserne under punkt 1-4 ovenfor.

Det er meget vigtigt at køber afvejer disse potentielle omkostninger i forhold til de krav man overvejer at rette mod sælger. Se boks om praksis og bagatelgrænser.

Specifikation af udgifter til Administrationshuset ved opstart af mangelsag (indbringelse af FH06)

Honorar Administrationshuset for administration af mangelsag herunder ekstra afregning.	2.000 kr. inkl. moms
---	----------------------

Prisliste – specifikation af udgifter ved voldgiftssag (anslået)

Honorar til ABF, hvis forening er medlem:	1.000 kr. inkl. moms. pr. part
---	--------------------------------

Honorar til ABF, hvis forening ikke er medlem	1.500 kr. inkl. moms pr. part
---	-------------------------------

Honorar voldgiftsmand/voldgiftsretten via ABF	Den samlede udgift for en voldgiftssag forventes at ligge mellem 10-15.000 kr. inkl. moms, men det endelige honorar afhænger af den enkelte sag og kan derfor blive højere eller lavere.
---	--



Fordeling af udgifter ved tvist mellem køber og sælger

Almindeligvis vil omkostninger i en mangelssag blive fordelt i forhold til sagens udfald. Dvs at den part der får medhold, afholder færrest eller ingen udgifter, men det vil i praksis blive afgjort fra sag til sag.

Ved en volgift vil omkostningerne blive fordelt forholdsmæssigt imellem køber og sælger efter voldgiftsmandens beslutning om fordelingsnøgle.

Antager parterne selv en vurderingsmand til at finde et forlig, anbefales det at man beder vurderingsmanden fordele omkostningerne og følger denne indstilling.

Administrationshusets udgifter i en mangelssag, vil blive opkrævet hos køber.

ABF's honorar bliver normalt fordelt ligeligt mellem de to parter.