

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over andelsboligforeninger

Maksimalpris, valuarvurdering, vedtægtsfortolkning og bestyrelsens ansvar efter andelsboligloven

Version 2 Opdateret 15. jul. 2026 23 afgørelser · 2007-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Andelsboligforeninger er reguleret af en usædvanlig kombination af præceptiv prisregulering og foreningsretlig selvbestemmelse: prisen for en andel må aldrig overstige maksimalprisen efter [andelsboliglovens § 5](#), men inden for den ramme er det vedtægterne og generalforsamlingen, der styrer foreningen. Retspraksis kredser derfor om fire kerner: hvordan foreningens ejendom må værdiansættes (og hvornår domstolene tilsidesætter en valuarvurdering), hvornår et arbejde i lejligheden er en "forbedring" frem for vedligeholdelse, hvem der bærer ansvaret for en for høj pris – sælger, foreningen eller vurderingsmanden – og hvor langt vedtægterne kan bære en eksklusion. Området er samtidig i hastig lovgivningsmæssig bevægelse: **lov nr. 330 af 9. april 2024** indførte en fjerde værdiansættelsesmetode (nettoprisindeksering af den offentlige ejendomsværdi) og forlængede valuarvurderingens gyldighed fra 18 til 42 måneder, og Social- og Boligministeriet har pr. 1. juli 2025 afløst det gamle 1986-cirkulære med en ny [Vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger](#).

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Maksimalprisen efter andelsboliglovens § 5, stk. 1, er præceptiv: enhver pris over den lovligt beregnede maksimalpris er overpris, og der gælder efter ministeriets og byretspraksis' opfattelse intet væsentlighedskrav – også små beløb kan kræves tilbage efter § 16, stk. 3.
- 02** Foreningens ejendom kan siden lov nr. 330 af 9. april 2024 værdiansættes efter fire metoder: anskaffelsesprisen, valuarvurdering (nu gyldig i 42 måneder), den senest ansatte offentlige ejendomsværdi eller samme værdi nettoprisindekseret.
- 03** Domstolene prøver valuarvurderingen materielt: Højesteret tilsidesatte i BS-15214/2018-HJR en valuarvurdering ved beregningen af maksimalprisen, og en vurdering foretaget af en person, der ikke opfylder valuarkravene, kan slet ikke lægges til grund.
- 04** Sondringen forbedring/vedligeholdelse afgøres konkret, og bevisbyrden for, at et arbejde blot er vedligeholdelse, påhviler den køber, der kræver overpris tilbage – ABF's forbedringskatalog er branchenorm, men vejledende og ikke udtømmende.
- 05** Bestyrelsen har efter § 6, stk. 6, en selvstændig pligt til at påse, at andelen ikke sælges til overpris, og kan pådrage foreningen erstatningsansvar, selv om værdiansættelsen er overladt til en professionel vurderingsmand.

- 06** En forening, der har konstateret et fald i ejendomsværdien af væsentlig betydning for andelsværdien, er efter retspraksis forpligtet til at nedsætte prisen i en konkret overdragelsessituation – også midt i en vurderings gyldighedsperiode.
- 07** Ved handel til maksimalpris gælder en formodning om, at kendskab til mangler ved de betalte forbedringer ville have ført til en tilsvarende lavere maksimalpris; køber får derfor forholdsmæssigt afslag uden at skulle bevise et markedsværditab.
- 08** Overpriskrav forældes efter forældelseslovens almindelige regler med suspension efter § 3, stk. 2, indtil køberen kendte eller burde kende kravet – den gamle 6-måneders særfrist er ikke længere gældende ret.
- 09** Vedtægterne binder både foreningen og andelshaverne, og en forening kan lovligt fastsætte en lavere maksimalpris end lovens – men kun med hjemmel i vedtægterne, hvis den vil gå under den valgte værdiansættelsesmetodes loft.
- 10** Eksklusion kræver en konkret, væsentlig misligholdelse af vedtægterne; landsretspraksis har stadfæstet eksklusion både ved ulovlig fremleje og ved vedvarende vedtægtsstridig adfærd på fællesarealer.
- 11** Overtrædelse af maksimalprisreglerne er strafsanktioneret: både sælgeren (§ 15, stk. 3) og den mægler eller rådgiver, der erhvervsmæssigt medvirker (§ 15, stk. 5), kan straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.
- 12** Sager om overpris, ophævelse og prisnedsættelse efter §§ 5, 11, 13 og 14 a anlægges ved boligretten, jf. § 16, stk. 6.

§ 1 Maksimalprisen i § 5 – den præceptive kerne i andelsboligretten

Andelsboligloven bygger på ét grundlæggende indgreb i aftalefriheden: efter [andelsboliglovens § 5, stk. 1](#) må prisen ved overdragelse af en andel med tilknyttet boligret **ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge**. Maksimalprisen er altså et regnestykke med tre poster – andelsværdien, forbedringerne og vedligeholdelsesstanden – hvortil der efter [§ 5, stk. 14](#) kan lægges værdien af særligt tilpasset eller installeret inventar.

Kernen i regnestykket er foreningens formue, og dermed værdiansættelsen af foreningens ejendom. Efter [§ 5, stk. 2](#) kunne ejendommen historisk ansættes efter tre metoder (litra a-c). Ved **lov nr. 330 af 9. april 2024** (L 111, 2023-24), der trådte i kraft 15. april 2024, blev der tilføjet et **litra d**, så der nu findes fire metoder:

Metode	Grundlag	Prioritetsgæld opgøres til
litra a	Anskaffelsesprisen	Pantebrevsrestgælden
litra b	Kontant handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering, højst 42 mdr. gammel)	Kursværdi
litra c	Den senest ansatte offentlige ejendomsværdi	Kursværdi

litra d	Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks	Kursværdi
---------	--	-----------

Lovgivers begrundelse for litra d fremgår direkte af forarbejderne til [lovforslaget](#):

Brugen af en nettoprisindekseret ejendomsværdi har til formål at sikre, at andelsværdien følger den almindelige prisudvikling og dette ville ikke være tilfældet, hvis en forening kunne vælge at undlade at regulere med udviklingen i indekset i år med fald i oktoberindekset.

Indekseringen er obligatorisk i sin metode: den skal beregnes fra førstkommende månedsindeks efter vurderingsterminen og frem til og med oktoberindekset i foreningens senest afsluttede regnskabsår – foreningen kan ikke vælge andre måneder eller videreføre en tidligere indekseret værdi for at undgå et fald.

Selve maksimalprisreglens formueandelsmetode er gammel og blev allerede beskrevet i [Cirkulære om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber](#) fra 1981, hvor det hedder, at foreningens formue opgøres som forskellen mellem ejendommens værdi og foreningens gæld, hvorefter formuen fordeles mellem andelshaverne – således at "ejendommens værdistigning og nedbringelsen af foreningens gæld automatisk slår igennem på priserne". Bemærk dog, at cirkulæret på flere punkter (bl.a. om sanktioner og forældelse) ikke længere er udtryk for gældende ret.

Vigtigt for læseren: den konsoliderede lovebekendtgørelse er fra 2020 og afspejler endnu ikke 2024-ændringerne. Retstilstanden skal derfor læses sammen med ændringsloven og den nye [Vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger](#) (i kraft 1. juli 2025), der afløste det tidligere prisfastsættelsescirkulære fra 1986.

LOV

Andelsboligloven § 5, stk. 1, 2, 5, 14

Valuarvurderingen: bindende branchenorm – men ingen immunitet § 2 mod domstolsprøvelse

Valuarmetoden i [§ 5, stk. 2, litra b](#) er den mest omstridte. Vurderingen skal foretages af "en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme", og siden 2018 er kravene til både valuaren og selve vurderingen bindende reguleret i [Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar](#), hvis bilag 1 indeholder Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm.

Normen er ufravigelig:

Reglerne er bindende og kan ikke fraviges ved aftale med rekvirenten eller andelsboligforeningen.

Branchenormen stiller objektive krav til valuaren (Diplom i Vurdering, mindst 2 års praktisk erfaring med boligudlejningsejendomme, ansvarsforsikring med minimum 5 mio. kr. i dækning og aktuelt markedskendskab), pålægger besigtigelse af et repræsentativt udsnit af boliger og lejemål og kræver en DCF-baseret værdiansættelse af ejendommen som udlejningsejendom.

Domstolene prøver vurderingen materielt. Højesteret tilsidesatte i [BS-15214/2018-HJR](#) en valuarvurdering ved beregningen af maksimalprisen for en andelsbolig – en afgørelse, der har haft afsmittende virkning på hele området. At vurderingen formelt følger foreningens regnskab og er godkendt på generalforsamlingen, afskærer altså ikke en køber fra at få prøvet, om ejendomsværdien reelt bar den beregnede andelsværdi.

Er vurderingen slet ikke foretaget af en person, der opfylder de objektive betingelser, kan den efter ministeriets opfattelse **overhovedet ikke lægges til grund**. Vejledningen henviser her til **T:BB 2021.699 Ø**, hvor en valuarvurdering blev tilsidesat, fordi den var foretaget af en person, der ikke var valuar; ejendomsværdien blev herefter fastsat ved syn og skøn til et lavere beløb, og køberen havde dermed betalt overpris.

Den disciplinære kontrol med valuarer er til gengæld begrænset. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviste i **17/00120** en klage over en valuarvurdering af en andelsboligforenings ejendom med den begrundelse, at udarbejdelsen af en valuarvurdering til prisfastsættelse af en andelsforening ikke er *formidling* af fast ejendom og derfor falder uden for nævnets kompetence. Kritik af en valuarvurdering må altså i praksis rejses i en overprissag ved boligretten – ikke i disciplinærsystemet.

Fastholdt vurdering. Ved **lov nr. 819 af 9. juni 2020** blev **§ 5, stk. 3** indsat, så en gyldig vurdering indhentet før 1. juli 2020 kan fastholdes tidsubegrænset – indført for at afbøde det værdifald, som karensreglen i lejelovgivningen ellers ville udløse i nye valuarvurderinger. Lovgiver var dog udtrykkelig om, at fastholdelsen ikke giver immunitet, jf. **forarbejderne**:

Det forhold, at den foreslåede § 2, nr. 2, 1. pkt., giver mulighed for at fastholde en gyldig valuarvurdering udarbejdet inden den 1. juli 2020, udelukker ikke, at den fastholdte valuarvurdering vil kunne blive underkendt i forbindelse med en senere sag om overpris i henhold til den gældende retspraksis herom.

Det samme forbehold gentages i 2024-forarbejderne om den forlængede 42-måneders gyldighedsperiode: en forening vil "efter retspraksis være forpligtet til at nedsætte prisen for andelen i en overdragelsessituation, hvis der er konstateret et fald i ejendomsværdien, der har væsentlig betydning for andelsværdien" – princippet fra Højesterets domme **U 2013.1076 H** og **U 2013.1093 H**.

LOV	Andelsboligloven § 5, stk. 2, 3	Andelsboligloven § 16, stk. 3	
PRAKSIS	Højesteret · Tilsidesættelse af valuarvurdering ved beregning af maksimalpris for andelsbolig		07.03.2019
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Afvisning af klage over valuarvurdering af andelsboligforening grundet manglende kompetence		11.10.2017

§ 3 Forbedring eller vedligeholdelse? Den hyppigste overpristvist i boligretten

Efter **§ 5, stk. 13** ansættes værdien af forbedringer i lejligheden til **anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage**. Vedligeholdelse må derimod ikke tillægges prisen – den påhviler andelshaveren selv efter vedtægterne. Grænsedragningen er den suverænt hyppigste kilde til overprissager.

Østre Landsret afgjorde spørgsmålet principielt i **BS-20893/2021-OLR**, hvor en køber krævede 32.491 kr. tilbage for el-arbejde, VVS-arbejde, gulvarbejde og dørrenovering, som var medtaget som forbedringer i vurderingsrapporten. Køberen gjorde gældende, at vedtægternes vedligeholdelsespligt betød, at arbejderne blot fastholdt lejlighedens standard. Landsretten tiltrådte byrettens resultat:

Landsretten tiltræder – efter bevisførelsen og i øvrigt af de grunde, der er anført af byretten – at appellantens ikke havde godtgjort, at de udførte arbejder måtte anses for almindelig vedligeholdelse.

Dommen fastslår dermed to ting: (1) **bevisbyrden** for, at et arbejde er vedligeholdelse og ikke forbedring, ligger hos den køber, der kræver overprisen tilbage – der gælder ingen omvendt bevisbyrde; og (2) vedtægternes bestemmelse om andelshaverens vedligeholdelsespligt regulerer forholdet mellem foreningen og andelshaveren, men afgør ikke i sig selv, hvad der efter § 5 kan tillægges maksimalprisen.

Samme resultat nåede Retten på Frederiksberg i den parallelle sag [BS-36937/2020-FRB](#), hvor køberen af de påståede 33.020 kr. i overpris kun fik medhold i 529 kr. – det beløb, vurderingsmanden selv erkendte var medtaget ved en fejl (efterspænding af en skrue i en lampe). Retten lagde vurderingsmandens forklaring og de underliggende fakturaer til grund og udtalte, at ABF's forbedringskatalog er **vejledende og ikke udtømmende**. Retsbogen fra hovedforhandlingen ([BS-36937/2020-FRB](#)) gengiver vurderingsmandens definition:

Alle punkter på sagen, bortset fra den erkendte fejl kan, betragtes som forbedringer, indtil de er afskrevet.

Afskrivningen er reguleret af branchekutyme snarere end lov. Vejledningen om prisfastsættelse oplyser, at Erhvervsstyrelsen pr. 1. maj 2019 har ophøjet ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurve til **branchenorm**, som finder anvendelse, hvis foreningen ikke selv har valgt afskrivningsmetode. Ud over aldersbetinget afskrivning skal der ske nedskrivning for konkret slitage – vejledningen giver eksemplet med et køkken, der er nedslidt i en sådan grad, at det "stort set ikke er noget værd, selvom det kun er tre år gammelt".

Den tredje post – **vedligeholdelsesstanden** – anvendes sjældent. Den forudsætter, at standen afviger væsentligt fra det normale. Vejledningen peger på **U 1996.41 Ø**, hvor Østre Landsret statuerede, at en dårligere vedligeholdelsestilstand end sædvanligt kan betinge et fradrag i prisen med udgangspunkt i udbedringsomkostningerne.

LOV

[Andelsboligloven § 5, stk. 1, 13](#)

PRAKSIS

Landsretten · Dom om overskridelse af maksimalpris for andelsbolig stadfæstes

07.12.2021

Byretten · Sag om påstået overpris for forbedringsarbejder i andelslejlighed

18.06.2021

Byretten · Tvist om maksimalpris og værdiansættelse af forbedringer i en andelsbolig

04.05.2021

§ 4 Overpriskravet efter § 16, stk. 3 – intet væsentlighedskrav, men et forældelsesspørgsmål

Retsvirkningen af en overtrædelse af maksimalprisreglerne følger af [§ 16](#): erhververen kan **hæve** aftalen ([stk. 1](#)) eller – mere praktisk – **kræve prisen nedsat og den erlagte overpris tilbagebetalt** ([stk. 3](#)). Sagen anlægges ved boligretten, jf. [§ 16, stk. 6](#).

Findes der en bagatelgrænse? Spørgsmålet har været teoretisk omstridt, fordi § 5, stk. 1, taler om, hvad posterne "med rimelighed kan betinge". Social- og Boligministeriet tager i vejledningen klart standpunkt:

Som følge af at ovennævnte dom fra Københavns Byret, er den eneste trykte dom, der findes på nuværende tidspunkt, der tager stilling til spørgsmålet direkte, er det ministeriets opfattelse, at det i (byrets-)praksis er fastlagt, at der ikke findes et væsentlighedskrav, og ethvert beløb erlagt over den beregnede maksimalpris er derfor en overpris. Dette gælder uanset om der er tale om undskyldelige forhold hos sælger eller ej.

Dommen er **T:BB 2002.47 B** (Københavns Byret), hvor et overpriskrav vedrørende mangler ved forbedringer på ca. 3 % af salgssummen skulle tilbagebetales, fordi § 5, stk. 1, ikke overlader nogen skønsmargin. Vejledningen understreger samtidig, at en overprissag **ikke må forveksles med et forholdsmæssigt afslag** efter almindelig

obligationsret, som kræver, at det for meget erlagte er af en vis størrelse – og at de obligationsretlige misligholdelsesbeføjelser gælder *sideløbende* med andelsboliglovens særegler.

Forældelse er derimod det reelle værn. Den historiske 6-måneders særfrist, som 1981-cirkulæret og [betænkning nr. 1421/2002](#) beskriver, er ikke længere gældende ret; overpriskrav forældes i dag efter forældelseslovens almindelige regler med suspension, indtil køberen kendte eller burde kende kravet. Østre Landsret behandlede spørgsmålet i [BS-19142/2021-OLR](#) med udtrykkelig anvendelse af forældelseslovens § 3, stk. 2, og Retten på Frederiksberg havde forinden taget stilling til det samme i [BS-11/2011-FRB](#).

Den gamle retstilstand illustreres af [BS-3058/2008-FRB](#), hvor Københavns Byret frifandt sælgeren for et overpriskrav på 56.603,27 kr., fordi den dagældende 6-måneders frist løb fra handelstidspunktet – køberen havde fået forbedringsopgørelsen udleveret inden erhvervelsen og kunne derfra have konstateret sit krav. Sagen viser samtidig, hvorfor tidspunktet for udlevering af prisopgørelsen efter [§ 6, stk. 1](#) er så centralt: det er dét tidspunkt, der starter køberens kundskabstid.

LOV

[Andelsboligloven § 6, stk. 1](#)[Andelsboligloven § 16, stk. 1, 3, 6](#)[Forældelsesloven § 3, stk. 2](#)

PRAKSIS

Landsretten · Sag om forældelse af overpriskrav ved andelsboligkøb

23.02.2022

Byretten · Sag om forældelse af krav om tilbagebetaling af overpris for andelsbolig

07.05.2021

Byretten · Sag om overpris ved salg af andelsbolig

10.12.2010

§ 5 Mangler ved forbedringer: maksimalprisformodningen giver køber afslag uden markedsværdibevís

Når køber har betalt maksimalpris og senere opdager mangler ved netop de forbedringer, der er betalt for, opstår et særligt problem: har køberen lidt et *tab*, når maksimalprisen typisk ligger under markedsværdien? Landsretspraksis løser det med en **formodningsregel**.

I [BS-53307/2019-VLR](#) havde køberen betalt maksimalprisen for en andelsbolig og opdagede efter overtagelsen skimmelsvamp i køkken og soveværelse samt ulovlige forhold og utætheder i badeværelset. Skønsmanden vurderede udbedringen til 300.000 kr. netto 250.000 kr. Vestre Landsret fandt, at sælgeren ikke havde handlet ansvarspådragende – men gav alligevel køberen et forholdsmæssigt afslag med denne begrundelse:

Maksimalprisreglerne indebærer som anført ovenfor i almindelighed, at der handles til priser under markedsværdien. Appellant, tidligere Sagsøger har ikke fremlagt nogen form for dokumentation for markedsværdien af andelsboligen, og landsretten finder herefter, at hun ikke har afkræftet formodningen for, at andelsboligens markedsværdi var højere end den nedsatte maksimalpris...

Dommen bygger på Højesterets praksis (**UfR 2015.498**) og indebærer, at der gælder en formodning for, at kendskab til manglerne ville have ført til en tilsvarende **nedsat maksimalpris**. Afslaget begrænses dog til de mangelbehæftede *forbedringer*: køberen fik kun de ca. 20.000 kr., som badeværelsesforbedringerne indgik med i købesummen, mens svampeskaderne i køkken og soveværelse – der ikke knyttede sig til konkrete betalte forbedringer – ikke udløste yderligere afslag. Landsretten fastslog samtidig, at overdragelsesaftalens korte indsigelsesfrist kun afskærer indsigelser om **synlige** fejl og mangler, og at fristen løber fra den reelle overtagelse.

Afslag er ikke det eneste værn. Højesteret fastslog i [BS-50238/2023-HJR](#), at sælgeres erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i en andelsbolig **oversteg forbedringens pris**. Et erstatningsansvar er altså ikke loftet af det beløb, forbedringen indgik med i maksimalprisen – hvilket harmonerer med vejledningens konstatering af, at de almindelige obligationsretlige misligholdelsesbeføjelser (herunder erstatning) gælder sideløbende med andelsboliglovens overprisregler.

LOV	Andelsboligloven § 5, stk. 1, 13	Andelsboligloven § 16, stk. 3	
PRAKSIS	Højesteret · Sælgeres erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris		20.02.2024
	Landsretten · Dom om mangler ved andelsbolig og fastsættelse af erstatningskrav		08.02.2021

§ 6 Bestyrelsens godkendelse og foreningens erstatningsansvar

Bestyrelsen er ikke tilskuer til prisdannelsen. Efter [§ 6, stk. 5](#) skal erhververen godkendes af bestyrelsen, og efter [§ 6, stk. 6](#) skal **aftalen** forelægges bestyrelsen til godkendelse:

Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Hertil kommer bestyrelsens notepligt i [§ 6, stk. 8](#): andelens værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med § 5, samt eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen skal oplyses som note til årsregnskabet.

Allerede 1981-cirkulæret forudså ansvarsspørgsmålet, men forventede en mild bedømmelse: "Det kan ikke udelukkes, at bestyrelsen ved en forkert værdiansættelse kan ifalde ansvar overfor erhververen, såfremt der er tale om en uforsvarlige fejlbedømmelse, men det forventes, at de krav, der i domspraksis vil blive stillet til bestyrelsens agtpågivenhed, vil være ganske lempelige."

Praksis er strengere end forudset. I [BS-3058/2008-FRB](#) var der ved en regnearksfejl sat en stænkplade med en dokumenteret anskaffelsespris på 229,95 kr. til 57.112,41 kr. i forbedringsopgørelsen. Foreningen havde overladt vurderingen til sin faste, professionelle vurderingsmand. Københavns Byret dømte alligevel foreningen:

Andelsboligforeningen har herved en selvstændig pligt at sikre, at andelen ikke bliver solgt til overpris... Retten finder, at bestyrelsen har pådraget sig erstatningsansvar overfor Sagsøger, idet den omstændighed, at bestyrelsen havde overladt til Adciteret A/S at foretage vurderingen under de foreliggende omstændigheder ikke fritager foreningen for ansvar.

Sagen viser samtidig ansvarskæden: foreningen fik fuld regres mod vurderingsselskabet, og foreningens egen manglende kontrol kunne **ikke** nedsætte vurderingsselskabets ansvar over for foreningen. Bemærk også, at kravet mod foreningen ikke var undergivet den korte særforældelse, der dengang gjaldt for kravet mod sælger – foreningen kan derfor stå tilbage som den reelle betaler, når sælgerkravet er forældet.

Oplysning om nye vurderinger. Et beslægtet ansvarsspørgsmål er, om foreningen skal orientere en sælgende andelshaver eller en køber om en valuarvurdering, der peger på et fald i andelsværdien. Østre Landsret **frifandt** foreningen i [BS-41550/2021-OLR](#), mens Højesteret i [BS-25027/2023-HJR](#) tog stilling til netop en andelsboligforenings erstatningsansvar for manglende orientering om en valuarvurdering ved salg. Sammenholdt med 2024-forarbejdernes udtrykkelige forudsætning om, at foreningen efter retspraksis **skal nedsætte prisen**, hvis der er konstateret et fald i ejendomsværdien af væsentlig betydning for andelsværdien

(jf. U 2013.1076 H og U 2013.1093 H), tegner der sig en klar handlepligt: en bestyrelse, der sidder inde med en ny, lavere vurdering, kan ikke uden videre lade en handel gennemføre til den gamle, generalforsamlingsgodkendte andelskrone.

Endelig regulerer § 6, stk. 10 foreningens ret til at fradrage sine tilgodehavender i overdragelsessummen – en ret, der ofte giver anledning til tvist. I BS-783/2018-OLR havde foreningen fratrasket 22.004,32 kr. til "Indfrielse af fælleslån samt omkostninger", og Østre Landsret tillod, at en af to tidligere medejere alene kunne føre anerkendelsessøgsmål om fradragets berettigelse – der forelå intet nødvendigt procesfællesskab med medejeren.

LOV	Andelsboligloven § 6, stk. 5, 6, 8, 10	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om andelsboligforenings erstatningsansvar for manglende orientering om valuarvurdering ved salg	08.02.2024
	Landsretten · Frifindelse af andelsboligforening i erstatningssag om manglende oplysning om valuarvurdering	09.11.2022
	Landsretten · Prøvelse af anerkendelsessøgsmål i andelsboligforeningssag	29.06.2018
	Byretten · Sag om overpris ved salg af andelsbolig	10.12.2010

§ 7 Oplysningspligten før aftaleindgåelse – nøgleoplysningsskemaerne

Prisreglerne ville være tomme uden gennemsigthed. Efter § 6, stk. 1 skal overdrageren inden aftalens indgåelse udlevere dokumenter og nøgleoplysninger om foreningen og andelsboligen – og skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3. Køberen skal med andre ord aktivt oplyses om, at der findes en maksimalpris, og at overpris kan kræves tilbage.

Det nærmere indhold fastsættes i Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger, der trådte i kraft 1. juli 2025 og afløste 2021-bekendtgørelsen. Sælger skal udlevere ni ting, herunder vedtægter, seneste årsregnskab og budget, generalforsamlingsreferater, vedligeholdelsesplan, energimærkning, **nøgleoplysningsskema for foreningen** (bilag 1), **nøgleoplysningsskema for andelsboligen** (bilag 2), en erklæring om væsentlige ændringer siden seneste regnskab (bilag 3) samt en vejledning til køber om maksimalpris og overpris.

Bilag 2 er i praksis køberens vigtigste dokument: det opdeler maksimalprisen i andelsværdi (Z3), individuelle forbedringer (Z4), tillæg/fradrag for vedligeholdelsesstand (Z5) og særligt tilpasset inventar (Z6) med maksimalprisen i alt (Z7) – sat over for den faktiske salgspris (Z18). Bilag 1 tvinger foreningen til at oplyse **hvilket værdiansættelsesprincip** der er anvendt (F1), om vurderingen er **fastholdt fra før 1. juli 2020** (F1a), og om andelshaverne hæfter for mere end deres indskud (E1).

Ejendomsmægleren er bundet af de samme tal. Efter Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom §§ 31-32 skal både formidlingsaftalen og salgsopstillingen indeholde maksimalprisen med den lovbestemte opdeling, det anvendte vurderingsprincip og andelshavernes hæftelse – og hvis mægleren ikke er i besiddelse af maksimalprisen, skal det udtrykkeligt fremgå, at udbudsprisen **ikke kan overstige** andelsboligens maksimalpris.

Disciplinærpraksis viser, hvordan maksimalprisberegningen forplanter sig til mæglerens dokumenter. I 22/14490 klagede en sælger over et "afslag" på 118.349 kr., der figurerede i overdragelsesaftalen.

Disciplinærnævnet frifandt mægleren og fastslog, at posteringen skyldtes den standardiserede opgørelsesmetode, hvor salgsprisen sammenholdes med den **teoretiske maksimalpris** – og ikke var udtryk for et forhandlet afslag; det reelle afslag var 25.000 kr. i forhold til udbudsprisen. Nævnet slår hårdere ned, når

prisdokumentationen manipuleres: i [22/13677](#) blev en ejendomsmægler idømt **maksimalbøde** for manglende oplysning om købers familiære relation og for udarbejdelse af en fiktiv købsaftale.

Endelig kan salget kollidere med et fremlejekforhold. I [23/12307](#) frifandt nævnet en mægler, der på sælgers vegne havde opsagt en værelseslejer i en andelsbolig, og præciserede kompetencegrænsen: at en mægler opsiger en lejer er ikke i sig selv i strid med god ejendomsmægleretik, og spørgsmålet om opsigelsens lovlighed efter lejeloven henhører under boligretten.

LOV

Andelsboligloven § 6, stk. 1, 2

Andelsboligloven § 15, stk. 1

Andelsboligloven § 16, stk. 1, 3

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler i sag om håndtering af lejer ved salg af andelsbolig	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler idømt maksimalbøde for salg til nærtstående og brug af fiktiv handelspris	21.12.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler i sag om prisafslag og underskrift af købsaftale under sårbarhed	29.09.2023

§ 8 Vedtægterne som foreningens grundlov – generalforsamling og flertalskrav

Modsat ejerforeninger findes der ingen normalvedtægt, der gælder automatisk. Som [Vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger](#) formulerer det, opstår foreningen først ved beslutningen på den stiftende generalforsamling, og "der findes derfor som udgangspunkt ikke en andelsboligforening, uden der er vedtaget et sæt vedtægter". Ministeriets vejledende normalvedtægt og ABF's standardvedtægt er tilbud, ikke pligt.

Magtfordelingen er beskrevet allerede i [Cirkulære om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber](#):

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. På generalforsamlingen har hver andel een stemme. Beslutninger træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpel stemmeflerhed... Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal.

Misser man kvorummet, men opnår 2/3 af de fremmødte, kan forslaget vedtages endeligt på en efterfølgende generalforsamling med 2/3 flertal uanset fremmøde. Den vejledende normalvedtægt (bilag 7 til [Cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber](#)) supplerer med regler om indkaldelse, dagsorden, dirigent, bestyrelsens beslutningsdygtighed og – vigtigt i praksis – **inhabilitet**: et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i forhandling eller afstemning om en sag, hvori medlemmet selv eller nære familiemedlemmer har en særinteresse.

Vedtægternes bindende virkning på prisen. Vejledningen præciserer et punkt, der ofte overses: vil foreningen fastsætte andelsværdien *lavere* end den valgte værdiansættelsesmetode tillader, kræver det **hjemmel i vedtægterne**. Har en forening f.eks. vedtægtsbestemt valuar metoden, kan generalforsamlingen ikke uden vedtægtshjemmel sætte andelsværdien under det, valuarvurderingen bærer.

Det er samtidig helt legitimt – og udbredt – at ligge under lovens loft. [Betænkning nr. 1421/2002 om pant og udlæg i andelslejligheder, s. 128](#) dokumenterede, at 40 pct. af foreningerne fastsatte maksimalpriser under lovens – i gennemsnit 21 pct. under loftet – typisk for at skabe en "sikkerhedsmargin", der kan absorbere udsving ved store vedligeholdelsesarbejder og renteændringer uden at tvinge andelsværdien ned. Arbejdsgruppen

konkluderede på [s. 129](#), at foreningernes frihed til at fastsætte lavere priser er "et grundlæggende element i de særlige regler, som gælder for andelsboliger", og at en beslutning herom derfor ikke må udløse forfald af andelshavernes pantesikrede lån – et princip, der i dag er udmøntet i [§ 2, stk. 6](#).

Vedtægternes rækkevidde over for tredjemand er også prøvet. Københavns Byret tog i [BS-26804/2021-KBH](#) stilling til, i hvilket omfang en person, der ikke er medlem af foreningen, kan påberåbe sig foreningens vedtægter i forbindelse med en overdragelse – et spørgsmål, der bliver aktuelt, hver gang en køber vil støtte ret på en vedtægtsbestemmelse om fortrinsret, prisfastsættelse eller vedligeholdelse.

LOV

[Andelsboligloven § 2, stk. 6](#)[Andelsboligloven § 5, stk. 1](#)[Andelsboligloven § 6, stk. 8](#)

PRAKSIS

Byretten · Sag om overdragelse af andelsbolig - Ikke-medlems ret til at påberåbe sig vedtægter

25.07.2023

§ 9 Eksklusion af andelshavere – vedtægtsbrud som ophævelsesgrund

Eksklusion er andelsboligforeningens tungeste sanktion: medlemskabet ophører, og andelen skal sælges. Loven regulerer ikke betingelserne direkte – de findes i vedtægterne – men [§ 6, stk. 10](#) forudsætter eksklusionsinstituttet, idet foreningens fradragsret over for panthavere i løbende ydelser bevares, hvis foreningen inden fristens udløb "har indledt og uden ugrundet ophold fremmet retsforfølgning eller eksklusion".

Praksis viser, at domstolene accepterer eksklusion ved vedvarende eller kvalificeret vedtægtsbrud:

- **Ulovlig fremleje.** Østre Landsret stadfæstede i [BS-50055/2023-OLR](#) eksklusionen af en andelshaver, der havde fremlejet uden foreningens samtykke. Kravet om foreningens samtykke er kernen i andelsboligens brugsretskonstruktion – andelen giver ret til at *bo*, ikke til at drive udlejningsvirksomhed.
- **Vedtægtsstridig adfærd på fælles bygningsdele.** Vestre Landsret behandlede i [BS-1326/2011-VLR](#) en andelsboligforenings eksklusion af en andelshaver på grund af opsatte overvågningskameraer – en sagstype, der i dag også aktualiserer tv-overvågningsloven og databeskyttelsesreglerne over for de øvrige beboere.

Eksklusionssager er almindelige civile sager med sædvanlig omkostningsfølge; Østre Landsret tog stilling til omkostningsspørgsmålet efter en eksklusion i [BS-2192/2010-OLR](#).

Den praktiske lære er, at foreningen skal kunne dokumentere (1) en klar vedtægtsbestemmelse, (2) et påviseligt brud, (3) forudgående påkrav/advarsel og (4) at eksklusionen er proportional. Betænkning nr. 1421/2002 fremhæver netop eksklusion som foreningens værn: "Misligholder andelshaveren sine forpligtelser, kan han ekskluderes af foreningen og andelen overdrages til en ny andelshaver."

LOV

[Andelsboligloven § 6, stk. 10](#)

PRAKSIS

Landsretten · Landsret stadfæster eksklusion af andelshaver for fremleje uden andelsboligforeningens samtykke

21.01.2025

Landsretten · Andelsboligforenings eksklusion af andelshaver på grund af overvågningskameraer

29.03.2012

Landsretten · Landsrettens dom i sag om sagsomkostninger efter eksklusion af andelshaver

05.10.2010

§ 10 Prisreguleringsklausuler og aftaleretlig prøvelse af overdragelsesaftalen

Andelsværdien fastsættes typisk én gang årligt på generalforsamlingen på grundlag af det godkendte regnskab. Handler i "mellemprioroden" mellem regnskabsårets udløb og generalforsamlingen giver derfor et timing-problem, som mange foreninger løser med en **prisreguleringsklausul**.

Højesteret godkendte en sådan klausul i [BS-342/2007-HJR](#). Klausulen lød:

"Sker salg af andelen i perioden fra regnskabsårets afslutning til godkendelse af regnskabet på generalforsamlingen, tages forbehold for værdien af andelskrone, men når den nye andelskrone er godkendt på generalforsamlingen, foretager parterne selv regulering af købesummen."

Højesteret fandt for det første, at reguleringen sikrer en prissætning i overensstemmelse med den offentlige ejendomsvurdering, og at en pris fastsat på dette grundlag ikke overstiger, hvad andelens værdi med rimelighed kan betinge, jf. § 5. For det andet var specificationskravet i § 6, stk. 1 opfyldt, fordi aftalen indeholdt både en specificeret opstilling af den kendte pris og selve reguleringsklausulen. Og for det tredje afviste Højesteret ugyldighed efter [aftalelovens § 36](#):

"Der foreligger ikke oplysninger om sådanne særlige omstændigheder, som kan medføre ugyldighed efter aftalelovens § 36, hverken af overdragelsesaftalen eller prisreguleringsklausulen."

Retten lagde vægt på, at klausulen var demokratisk vedtaget, af almindelig karakter i foreningen og virkede **symmetrisk** – den tog højde for både stigninger og fald.

Østre Landsret havde i samme sagskompleks ([BS-2581/2006-OLR](#)) afgjort et vigtigt fortolkningsspørgsmål om litra c-metoden:

Efter formuleringen af bestemmelsen i stk. 2, litra c sammenholdt med litra a og b kan det ikke udledes, at den 'senest ansatte ejendomsværdi' skal forstås som den senest kendte.

En ejendomsvurdering med virkning fra 1. oktober året før kan altså lægges til grund ved en handel i januar, selv om den først formelt indarbejdes i foreningens regnskab på generalforsamlingen i april. Sondringen mellem *ansat* og *kendt* er stadig relevant efter 2024-reformen, hvor litra d netop tager udgangspunkt i "den senest ansatte ejendomsværdi" og indekserer den frem til oktober i det senest afsluttede regnskabsår.

LOV	Aftaleloven § 36	Andelsboligloven § 5, stk. 1, 2	Andelsboligloven § 6, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · Højesteretsdom om gyldigheden af en prisreguleringsklausul i en andelsboligoverdragelsesaftale		12.05.2009
	Landsretten · Stadfæstelse af maksimalpris for andelsbolig ved anvendelse af nyeste offentlige ejendomsvurdering		02.02.2007

§ 11 Pantsætning, udlæg og tvangssalg – maksimalprisen følger med

Andelen er et formuegode, der kan pantsættes og gøres til genstand for udlæg. Efter § 6 a, stk. 1 kan andelshaverens pantsætningsret **ikke** begrænses i vedtægterne – bortset fra, at foreningen efter [stk. 2](#) kan fastsætte, at der ikke må optages lån mod sikkerhed i andelen ud over 80 pct. af pantets værdi på lånetidspunktet.

Hele dette regelsæt – inklusive andelsboligbogen (§ 4 a), tvangssalg gennem foreningen (§ 6 b) og tvangsauktionsreglen i [retsplejelovens § 559 a](#) – udspringer af [betænkning nr. 1421/2002 om pant og udlæg i andelslejligheder](#).

Den centrale problemstilling var, om maksimalprisen overhovedet kan opretholdes ved tvangsrealisation. Arbejdsgruppen konstaterede på [s. 168](#), at en tvangsauktion, hvor maksimalprisen sætter loft over buddene, dårligt er en auktion i klassisk forstand, og at spørgsmålet ikke var afgjort i retspraksis. Lovgiver løste det ved at gøre tvangssalg **gennem foreningen** til hovedreglen: efter retsplejelovens § 559 a kan en andel ikke sælges på tvangsauktion, før fogedretten har forsøgt tvangssalg gennem andelsboligforeningen efter § 6 b. Og hvis flere bud lyder på den højst tilladte pris, afgør fogedretten ved **lodtrækning**, hvem der får fortrinsstilling – maksimalprisen bevarer altså sin karakter af loft, også i tvangsfuldbyrdelsen.

Arbejdsgruppen foreslog samtidig – og fik gennemført – den regel, der i dag findes i [§ 16, stk. 4](#): i det omfang en erlagt overpris ved salg efter § 6 b eller retsplejelovens § 559 a er anvendt til at fyldestgøre en pant- eller udlægshaver, kan erhververen rette sit **tilbagebetalingskrav mod denne**. Begrundelsen står på [s. 235](#): et tilbagebetalingskrav mod en insolvent sælger ville have "temmelig beskeden værdi" for køberen.

Endelig sikrer [§ 4](#) andelshaverne mod at stå på gaden, hvis foreningen går konkurs eller ejendommen sælges på tvangsauktion: andelshaverne har ret til fortsat brugsret **som lejere**, og den nye ejer kan kun fastsætte lejen efter lejelovgivningens regler med et tidsbegrænset tillæg, jf. [§ 4, stk. 4](#) og [stk. 7](#).

LOV

Andelsboligloven § 4, stk. 1, 4

Andelsboligloven § 6a, stk. 1, 2

Andelsboligloven § 16, stk. 4

Retsplejeloven § 559a

Sanktioner: strafansvar for sælger, mægler og rådgiver – og [§ 12](#) boligretten som forum

Andelsboligloven er ikke kun civilretlig. Efter [§ 15, stk. 3](#) straffes **den, der overdrager en andel i strid med § 5**, med bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Og efter [§ 15, stk. 5](#) gælder det samme for "den, der som mægler eller rådgiver erhvervsmæssigt medvirker ved overdragelse i strid med §§ 5, 10, 11, 13 og 14 a". Juridiske personer kan pålægges strafansvar efter straffelovens 5. kapitel, jf. [§ 15, stk. 9](#).

Det er værd at bemærke, at 1981-cirkulæret på dette punkt er **historisk** og ikke længere udtryk for gældende ret: det anførte, at "den, der ved overdragelse af en andel har taget en overpris i strid med reglen i § 5, kan ikke straffes", mens kun mæglere og rådgivere kunne straffes. Efter den nugældende § 15, stk. 3, rammer strafansvaret også sælgeren selv.

Strafansvaret for mæglere og rådgivere hænger direkte sammen med de dokumentkrav, der gennemgås ovenfor: en mægler, der udbyder en andel til over maksimalprisen, eller som medvirker til at pakke en overpris ind i "løsøre", et "tillæg" eller en sideaftale, medvirker erhvervsmæssigt til en overtrædelse af § 5. Vejledningen understreger i den forbindelse, at sælgeren skal bære sine egne omkostninger, jf. [§ 5, stk. 15](#):

Det betyder blandt andet, at parterne ikke kan aftale, at sælgers udgifter til ejendomsmægler eller administrator i forbindelse med overdragelsen skal afholdes af køber. En sådan aftale ville være i strid med maksimalprisprincippet, og det betalte vil være en overpris... selvom køber frivilligt har indgået aftalen.

Tilsvarende må overdragelsen efter [§ 5, stk. 14](#) ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel – bortset fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden – og bestyrelsens ret til at kræve overpris tilbagebetalt gælder tilsvarende for sådanne sideforretninger, jf. [§ 6, stk. 7](#).

Forum. Sager om ophævelse, prisnedsættelse og tilbagebetaling af overpris efter §§ 5, 10, 11, 13 og 14 a anlægges ved **boligretten**, jf. § 16, stk. 6. Det er en processuel finesse med reelle konsekvenser: boligretten er sat med lægdommere, og en boligretsformand kan ikke alene og mod en parts protest træffe bevisafgørelser af betydning for sagen. Mange overprissager behandles desuden som **småsager**, hvilket sætter en klar økonomisk ramme for omkostningsfastsættelsen – således i [BS-20893/2021-OLR](#), hvor ankesagen blev behandlet skriftligt som småsag, og landsretten fastsatte sagsomkostningerne til 3.750 kr.

LOV

[Andelsboligloven § 5, stk. 14, 15](#)[Andelsboligloven § 6, stk. 7](#)[Andelsboligloven § 15, stk. 3, 5, 9](#)[Andelsboligloven § 16, stk. 6](#)PRAKSIS **Landsretten** · Dom om overskridelse af maksimalpris for andelsbolig stadfæstes

07.12.2021

§ 13 Sammenfatning: hvor tvisterne opstår, og hvem der bærer risikoen

Praksis på andelsboligområdet lader sig sammenfatte i fem mønstre.

1. Maksimalprisen er hård, ikke blød. Der gælder ingen bagatelgrænse. Ministeriet lægger i [Vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger](#) til grund, at "ethvert beløb erlagt over den beregnede maksimalpris" er overpris – også når sælgerens fejl er undskyldelig. Til gengæld er kravet undergivet almindelig forældelse med kundskabssuspension, jf. [BS-19142/2021-OLR](#), og køberens kundskabstid begynder typisk, når prisopgørelsen efter § 6, stk. 1 er udleveret.

2. Værdiansættelsen af ejendommen er det tunge slagsmål. Valuarvurderingen er bindende reguleret i branchenormen, men den kan tilsidesættes af domstolene, jf. [BS-15214/2018-HJR](#) – og lovgiver har i forarbejderne til både 2020- og 2024-ændringerne udtrykkeligt fastholdt, at hverken en fastholdt vurdering eller en 42-måneders gyldighedsperiode giver immunitet i en overprissag.

3. Forbedring/vedligeholdelse afgøres på bevis – og køber bærer byrden. Både [BS-20893/2021-OLR](#) og [BS-36937/2020-FRB](#) viser, at en køber, der ikke kan modbevise vurderingsrapporten og fakturaerne, taber. ABF's forbedringskatalog er branchenorm, men vejledende.

4. Risikoen for en forkert pris ender ofte hos foreningen. [BS-3058/2008-FRB](#) er skoleeksemplet: sælgeren gik fri på forældelse, men foreningen blev dømt, fordi bestyrelsen har en **selvstændig pligt** til at sikre, at andelen ikke sælges til overpris – og delegation til en professionel vurderingsmand fritager ikke. Foreningens regres mod vurderingsmanden er til gengæld effektiv og reduceres ikke af foreningens egen manglende kontrol.

5. Vedtægterne bærer den daglige konflikt. Generalforsamlingen er øverste myndighed med 2/3-krav ved vedtægtsændringer, salg af ejendommen og opløsning; vedtægterne binder både forening og andelshavere; og de kan bære en eksklusion, når misligholdelsen er kvalificeret – jf. [BS-50055/2023-OLR](#) om ulovlig fremleje og [BS-1326/2011-VLR](#) om vedtægtsstridig overvågning.

For den, der rådgiver en andelsboligforening, er de tre mest værdifulde forebyggende greb derfor: at bestyrelsen reelt efterprøver maksimalprisberegningen før godkendelse efter § 6, stk. 6, at nøgleoplysningsskemaerne udleveres rettidigt og korrekt efter § 6, stk. 1, og at foreningen reagerer med prisnedsættelse, så snart den er bekendt med et fald i ejendomsværdien af væsentlig betydning for andelsværdien.

LOV

[Andelsboligloven § 5, stk. 1](#)[Andelsboligloven § 6, stk. 1, 6](#)

Andelsboligloven § 16, stk. 3

PRAKSIS	Højesteret · Tilsidesættelse af valuarvurdering ved beregning af maksimalpris for andelsbolig	07.03.2019
	Landsretten · Landsret stadfæster eksklusion af andelshaver for fremleje uden andelsboligforeningens samtykke	21.01.2025
	Landsretten · Sag om forældelse af overpriskrav ved andelsboligkøb	23.02.2022
	Landsretten · Dom om overskridelse af maksimalpris for andelsbolig stadfæstes	07.12.2021
	Landsretten · Andelsboligforenings eksklusion af andelshaver på grund af overvågningskameraer	29.03.2012
	Byretten · Tvist om maksimalpris og værdiansættelse af forbedringer i en andelsbolig	04.05.2021
	Byretten · Sag om overpris ved salg af andelsbolig	10.12.2010

REFERENCE Lovgrundlag

4 paragraffer

Andelsboligloven § 5	stk. 1, 2, 13	Andelsboligloven § 6	stk. 1, 6
Andelsboligloven § 15	stk. 3	Andelsboligloven § 16	stk. 3

MATERIALE Citerede afgørelser

23 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

4

20.02.2024	Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris	bs-50238-2023-hjr
08.02.2024	Højesterets dom om andelsboligforenings erstatningsansvar for manglende orientering om valuarvurdering ved salg	bs-25027-2023-hjr
07.03.2019	Tilsidesættelse af valuarvurdering ved beregning af maksimalpris for andelsbolig	bs-15214-2018-hjr
12.05.2009	Højesteretsdom om gyldigheden af en prisreguleringsklausul i en andelsboligoverdragelsesaftale	6656-7995

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

9

21.01.2025	Landsret stadfæster eksklusion af andelshaver for fremleje uden andelsboligforeningens samtykke	10217-11991
09.11.2022	Frifindelse af andelsboligforening i erstatningssag om manglende oplysning om valuarvurdering	4326-5188
23.02.2022	Sag om forældelse af overpriskrav ved andelsboligkøb	2902-3440
07.12.2021	Dom om overskridelse af maksimalpris for andelsbolig stadfæstes	2538-3023
08.02.2021	Dom om mangler ved andelsbolig og fastsættelse af erstatningskrav	1654-1993
29.06.2018	Prøvelse af anerkendelsessøgsmål i andelsboligforeningssag	796-899
29.03.2012	Andelsboligforenings eksklusion af andelshaver på grund af overvågningskameraer	2898-3434
05.10.2010	Landsrettens dom i sag om sagsomkostninger efter eksklusion af andelshaver	3486-4150

02.02.2007 Stadfæstelse af maksimalpris for andelsbolig ved anvendelse af nyeste offentlige ejendomsvurdering 6655-7994

BYRETTEEN · FØRSTE INSTANS 5

25.07.2023 Sag om overdragelse af andelsbolig - Ikke-medlems ret til at påberåbe sig vedtægter 9420-10950

18.06.2021 Sag om påstået overpris for forbedringsarbejder i andelslejlighed 2527-3010

07.05.2021 Sag om forældelse af krav om tilbagebetaling af overpris for andelsbolig 1122-1347

04.05.2021 Tvist om maksimalpris og værdiansættelse af forbedringer i en andelsbolig 2527-3009

10.12.2010 Sag om overpris ved salg af andelsbolig 2363-2821

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS 4

30.04.2024 Frifindelse af ejendomsmægler i sag om håndtering af lejer ved salg af andelsbolig 23/12307

21.12.2023 Ejendomsmægler idømt maksimalbøde for salg til nærtstående og brug af fiktiv handelspris 22/13677

29.09.2023 Frifindelse af ejendomsmægler i sag om prisafslag og underskrift af købsaftale under sårbarhed 22/14490

11.10.2017 Afvisning af klage over valuarvurdering af andelsboligforening grundet manglende kompetence 17/00120

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

18.10.2019 Beboers p-tilladelse faldet ned fra ruden: Afgift opretholdt trods bopæl i området park-1993

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Pant og udlæg i andelslejligheder – Betænkning nr. 1421

nr. 1421 · 2002 · Økonomi- og Erhvervsministeriet