



Frasalg af ejerlejligheder – Hvad skal man som sælger være opmærksom på?



Emilie Møller
Partner, LL.M., Head of Real Estate,
Denmark



Thomas Høj Pedersen
Partner, LL.M.



Jonas Magaard Bøgh
Advokat

I et udfordrende ejendomsmarked kan det som udvikler, køber og ejer af boligudlejningsejendomme blive relevant at inddrage frasalg af ejerlejligheder som en del af ens business case.

Ved frasalg af ejerlejligheder til private skal man dog som sælger være opmærksom på en række forhold i relation til sælgers mangelsansvar og øvrige relaterede forpligtelser.

I denne artikel gennemgår vi de væsentligste forhold relateret til sælgers mangelsansvar og øvrige udvalgte emner, herunder muligheden for likvidation af ejendomsselskabet i mangelsvarsperioden.

Vi bemærker, at der ikke er tale om en fuldstændig gennemgang af alle relevante emner relateret til frasalg af ejerlejligheder, herunder f.eks. håndteringen af de momsmæssige forhold.

Sælgers 10-årige mangelsansvar

Som sælger af fast ejendom hæfter man for mangler i en 10-årig periode fra overtagelsesdagen.

Ved salg til erhvervsdrivende er det muligt i købsaftalen at fraskrive sig ansvaret for fysiske mangler, hvilket også er udgangspunktet i praksis.

Ved salg til private er det derimod ikke muligt at aftale sig ud af sælgers mangelsansvar, bortset fra sælgers fritagelse for fysiske mangler efter den såkaldte "huseftersynsordning" ved fremlæggelse af tilstandsrapport og elinstallationsrapport samt ejerskifteforsikringstilbud.

Huseftersynsordningen kan principielt godt benyttes ved frasalg af ejerlejligheder, men den benyttes ikke i praksis, da det kræver udarbejdelse af tilstandsrapport både for ejerlejligheden og for selve bygningen/fællesejendommen.

Krav om byggeskadeforsikring

Ved opførelse af ny bebyggelse til beboelse skal der som udgangspunkt tegnes byggeskadeforsikring i henhold til byggeloven. Byggeskadeforsikringen tegnes af bygherren, og den berettigede vil være den til enhver tid værende ejer af ejendommen.

Ejendomme opført til udlejning er undtaget fra forsikringspligten, i hvilket tilfælde der i stedet skal tinglyses en tidsbegrænset servitut med krav om tegning af byggeskadeforsikring, såfremt der frasælges ejerlejligheder i ejendommen inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen.

Ved frasalg inden for den 10-årige periode skal man derfor som sælger være opmærksom på forpligtelsen til at tegne byggeskadeforsikring, idet byggeskadeforsikringen skal tegnes for hele ejendommen; ikke kun de frasolgte ejerlejligheder.

Der stilles alene krav om tegning af byggeskadeforsikring ved frasalg af ejerlejligheder til anvendelse som ejerbolig af den nye ejer. Kravet gælder ikke ved videresalg af ejerlejligheder til en ny ejer, der fortsat anvender ejerlejlighederne til udlejning.

Håndtering af ejerforening

Så snart en del af en udlejningsejendom frasælges som ejerboliger, vil det have betydning for værdien af en eventuel tilbageværende restejerlejlighedsportefølje, idet den tilbageværende ejer vil indgå i en ejerforening med øvrige ejere i ejendommen.

Ved opdeling af en ejendom i ejerlejligheder, vil normalvedtægten i henhold til ejerlejlighedsloven gælde medmindre andet er gyldigt vedtaget.

Forud for påbegyndelse af frasalg er det således vigtigt at vedtage et sæt tilpassede vedtægter.

Formålet med forudgående udarbejdelse af tilpassede vedtægter er bl.a. at klargøre en forening med vedtægter, budget mv., som af de private ejere vil blive betragtet som sædvanlig. I tilfælde, hvor sælger kan tænkes enten at beholde eller at videresælge en restejerlejlighedsportefølje til en enkelt køber, er det også vigtigt at sikre bedst mulige (om end fortsat rimelige) rettigheder for en tilbageværende restejerlejligheds ejer,

herunder i relation til stemmeregler samt eventuelle vetorettigheder, valg af bestyrelsesmedlemmer, valg af administrator, mv.

For ejendomme opført inden for de seneste 5 år vil det herudover være relevant at regulere ejerforeningens håndtering af mangelkrav i tilfælde, hvor entreprisaftalen med dertil hørende garanti transporteres til ejerforeningen, jf. nærmere nedenfor.

Såfremt der er tale om en ejerforening bestående af flere bygninger, kan det også overvejes at opdele foreningens fælles rettigheder og forpligtelser, f.eks. ved etablering af administrative underforeninger for hver bygning, som håndterer vedligeholdelse mv. relateret til den pågældende bygning.

Mulighed for likvidation af ejendomsselskabet

I tilfælde, hvor der er sket fuldt frasalg og/eller videresalg af ejerlejligheder fra et ejendomsselskab uden øvrige aktiviteter, vil det være relevant at likvidere ejendomsselskabet forud for udløbet af sælgers 10-årige mangelsvarsperiode.

Likvidation af et selskab forudsætter, at alle krav fra kreditorer er betalt, ligesom alle eventualaktiver og -passiver skal være afsluttet. Eventuelle krav skal anmeldes til likvidator inden for en proklamafrist på 3-måneder fra registrering af likvidationen hos Erhvervsstyrelsen.

I den forbindelse er det relevant at overveje, hvorvidt sælgers 10-årige mangelsansvar kan blokere for likvidationen eller udløse krav om tilbageholdelse af et passende beløb i likvidationsprovenuet.

Det er fastlagt i retspraksis, at medmindre der er tale om en situation, hvor der enten er købere, som aktuelt har reklameret for mangler, eller der er andre forhold som indikerer, at der senere vil vise sig mangler ved ejendommen, vil en sælgers eventuelle mangelsansvar blive betragtet som værende så fjern og uvis, at det ikke skal tages i betragtning ved likvidationen.

For det tilfælde, at der inden for proklamafristen er reklameret for mangler eller andre forhold som indikerer, at der senere vil vise sig mangler, kan likvidationen ikke afsluttes endeligt, ligesom likvidator vil være forpligtet til at tilbageholde et passende beløb i likvidationsprovenuet eller sikre anden betryggende sikkerhed for betaling.

Overdragelse af entreprisaftalen

Såfremt der er tale om nybyggede ejerlejligheder, står sælgers 10-årige mangelhæftelse i kontrast til entreprenørens mangelsansvar, der i henhold til ABT 18/AB18 som udgangspunkt er begrænset til 5 år fra aflevering.

Ved frasalg af nybyggede ejerlejligheder kan sælger have en interesse i at overdrage entreprisaftalen til ejerforeningen, således at ejerforeningen på vegne af ejerne gør mangler gældende direkte overfor entreprenøren. Dette fritager dog ikke sælger for dennes mangelhæftelse overfor køberne.

Særligt hvis man som udvikler eller ejer af en nybygget ejendom forventer at likvidere ejendomsselskabet, er det relevant ved forberedelse af frasalgene at sørge for, at køberne har tilfredsstillende alternativ sikkerhed for

udbedring af mangler. Dette opnås typisk ved transport af entrepriseaftale og dertil hørende garantistillelse.

Udgangspunktet i ABT18/AB18 er, at parterne har ret til at overdrage deres rettigheder i henhold til entrepriseaftalen uden den anden parts samtykke, mens forpligtelser ikke kan overdrages uden samtykke. Sælger vil således have mulighed for at overdrage retten til at gøre mangler gældende mod entreprenøren med dertil hørende rettigheder i henhold til entreprenørens garanti, medmindre andet er aftalt.

Efter aflevering vil de tilbageværende forpligtelser for bygherren typisk alene være begrænset til bygherrens pligt til at indkalde til 1- og 5-årseftersyn. Hvis ikke andet er aftalt, kan entreprenøren således principielt modsætte sig overdragelsen af pligten til at indkalde til eftersyn. Dette har dog ikke væsentlig betydning, da manglende indkaldelse til 1- og/eller 5-års eftersyn ikke har indvirkning på den nye rettighedshavers ret til at gøre mangler gældende, så længe mangler gøres gældende inden rimelig tid efter, at manglerne er eller burde være opdaget.

Ved indgåelse af entrepriseaftale vedrørende opførelse af en boligejendom, hvor frasalg af ejerlejligheder kan blive relevant på et tidspunkt, er det først og fremmest væsentligt at sikre, at entrepriseaftalen ikke begrænser mulighederne for overdragelse af rettigheder.

Herudover vil det være hensigtsmæssigt at sørge for i entrepriseaftalen at indarbejde, at sælger/bygherre efter gennemført aflevering (og evt. afregning af entreprisesummen inkl. tilbagehold) har ret til at overdrage rettigheder og forpligtelser i henhold til entrepriseaftalen. Ligeledes kan det i visse tilfælde være relevant at sikre en ret til at overdrage entrepriseaftale delvist til ejerforeningen, herunder opdeling af garantien, f.eks. hvis sælger har planer om at beholde eller sælge en restejerlejlighedsportefølje.

Hos DLA Piper rådgiver vi i alle aspekter vedrørende køb og salg af fast ejendom. Du er meget velkommen til at rette henvendelse til en af vores specialister for spørgsmål eller yderligere drøftelse.

Fagområder Fast ejendom, Projektudvikling, Entreprise og byggeri

Sektorer Real Estate
