

## Fakta om reguleringsklausuler

### Hvad er en reguleringsklausul

En reguleringsklausul er en bestemmelse indsat i købsaftalen om, at hvis maksimalprisen inden for en nærmere aftalt periode nedsættes eller forhøjes, skal handelsprisen reguleres tilsvarende. Det kan enten fremgå af andelsboligforeningens vedtægter, at sådanne klausuler skal anvendes (det kan være kutyme i den enkelte forening, at disse altid indsættes i købsaftalerne), eller klausulen kan indsættes på foranledning af en af parterne.

### Hvornår kan reguleringsklausuler anvendes

Der har længe hersket tvivl om, i hvilke situationer man kunne bruge reguleringsklausuler. Dette skyldes, at en sådan eventuelt kunne være i strid med maksimalprisbestemmelserne i ABL §5 – især i den situation, hvor der er tale om en opadgående reguleringsklausul, dvs. hvor det er aftalt, at købsprisen efterfølgende skal forhøjes.

Den nuværende retspraksis viser, at om der kan anvendes reguleringsklausuler afhænger bl.a. af, om der er tale om en opadgående eller nedadgående regulering; under hvilke forudsætninger der reguleres; om andelsboligforeningens ejendom skal værdiansættes efter den offentlige vurdering eller valuarvurderingen; og hvad der fremgår af foreningens vedtægter.

Der er fri mulighed for at aftale, at prisen efterfølgende reguleres nedad, såfremt valuarvurderingen eller den offentlige vurdering falder. I denne situation vil man jo ikke kunne komme til at overskride maksimalprisbestemmelserne på købsaftaletidspunktet.

### Værdiansættelse ud fra den offentlige vurdering

Såfremt det i andelsboligforeningen er vedtaget, at foreningens ejendom skal værdiansættes ud fra den offentlige vurdering, er der i en vis udstrækning mulighed for at anvende reguleringsklausuler i købsaftalerne.

Højesteret har i maj 2009 afsagt to domme (kun den ene er trykt i ugeskriftet – U2009.2128H), hvoraf det følger, at såfremt købsaftalen indgås efter 1. oktober, kan købesummen reguleres opad i henhold til den andelskrone, der fastsættes på førstkommande generalforsamling beregnet ud fra den offentlige vurdering pr. 1. oktober. Dette gælder uanset, at den offentlige vurdering ikke er offentliggjort på købsaftaletidspunktet.

### Værdiansættelse ud fra valuarvurdering

Såfremt det i andelsboligforeningen er vedtaget, at foreningens ejendom skal værdiansættes ud fra den kontante handelsværdi som en udlejningsejendom, er der som udgangspunkt ligeledes mulighed for at anvende reguleringsklausuler i købsaftalerne.

Østre Landsret har i 2007 (U2007.2303Ø) godkendt en opadgående reguleringsklausul. Der er dog tale om en meget konkret dom, hvorfor det er vanskeligt at konkludere, præcist hvor grænsen går i forhold til, hvornår man må og ikke må anvende opadgående reguleringsklausuler i disse situationer.

### Foreningens vedtægter har betydning

Andelsboligforeningens vedtægter har stor betydning for, om der kan anvendes reguleringsklausuler eller ej. I en dom fra Østre Landsret fra 2008 (U2008.1787Ø) blev en opadgående reguleringsklausul ikke tillagt retsvirkning, idet det ud fra en konkret fortolkning af foreningens vedtægter ikke kunne lade sig gøre at anvende sådanne klausuler. Formuleringen i vedtægterne lød som følger: "Andelsværdien er bindende indtil næste ordinære generalforsamling fastsætter en ny andelsværdi, også selvom der lovligt kunne være fastsat en højere andelsværdi i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber".

## Digitalisering af Andelsboligbogen

Panterettigheder samt retsforfølgning i andele i andelsboligforeninger skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, som tredjemand i god tro indgår om andelen samt for at opnå beskyttelse mod retsforfølgning, der foretages mod andelen.

Ligesom tinglysning af rettigheder over fast ejendom siden den 8. september 2009 har været en digitaliseret proces, er det også hensigten, at Andelsboligbogen skal digitaliseres. Domstolsstyrelsen har på nuværende tidspunkt indledt arbejdet med digitaliseringen, og hvorledes Andelsboligbogen skal opbygges i den digitale form.

Domstolsstyrelsen har oplyst til DE, at det som udgangspunkt forventes, at Andelsboligbogen bliver digitaliseret i løbet af foråret 2011.

