

## Dødsbo

Når en andelshaver dør, er der en række forhold, som bestyrelsen bør være særligt opmærksom på i forhold til overdragelsen af andelsboligen, alt efter hvilken bobehandlingsform, der er tale om.

Efter et dødsfald opretter skifteretten et dødsbo efter den afdøde andelshaver, der blandt andet skal sælge andelsboligen. Skifteretten udsteder en skifteretsattest, som viser, hvem der kan indgå aftaler på vegne af dødsboet. Før skifteretsattesten er forelagt bestyrelsen, kan bestyrelsen ikke indgå aftaler om andelsboligen.

## Uskiftet bo

Hvis det fremgår af skifteretsattesten, at det er et uskiftet bo, indtræder den efterladte ægtefælle i både rettigheder og forpligtelser over for foreningen. Der er derfor ikke tale om et salg ved uskiftet bo, og det er tilstrækkeligt, at bestyrelsen laver en transportpåtegning på andelsbeviset. Har foreningen ikke andelsbeviser, udarbejdes i stedet et tillæg til overdragelsesaftalen, hvor der henvises til skifteretsattesten.

## Bobestyrerbo

I et bobestyrerbo har skifteretten udpeget en advokat til at behandle dødsboet. Bestyrelsen skal indgå aftaler om andelsboligen med advokaten. Bobestyrerbo kommer på tale, hvis der ikke er arvinger, hvis arvingerne ikke er enige eller hvis boet er insolvent. Der er her tale om et salg, hvor foreningens almindelige overdragelsesprocedure skal følges.

## Privat skifte

Ved et privat skifte behandler arvingen eller arvingerne selv boet, og det vil fremgå af skifteretsattesten, at en eller flere arvinger har fået udleveret boet til behandling. Arvingerne handler i enighed, og er der mere end én arving, skal de alle skrive under på aftaler, eller bestyrelsen skal have udleveret skiftefuldmagt(er) fra de øvrige arvinger, der tillader, at den ene af arvingerne kan indgå aftaler på vegne af dødsboet. Der er her tale om et salg, hvor foreningens almindelige overdragelsesprocedure skal følges.

## Dødsboets deltagelse på generalforsamling

Den person, der behandler dødsboet, kan møde op på foreningens generalforsamling, og afgive forslag og stemme. Derfor skal dødsboet have tilsendt såvel indkaldelse som referat fra generalforsamlingen. Er der tale om et privat skifte, hvor boet er udleveret til flere arvinger, skal den, der møder op på generalforsamlingen, have fuldmagter med fra de andre arvinger.

## **Sikring af foreningens økonomiske krav**

Boet skal indbetale boligafgift til foreningen, når boet er blevet udleveret til behandling, og sker det ikke, kan der som udgangspunkt ske eksklusion af boet. Der er dog særlige forhold, der gør sig gældende, hvis der er tale om et bobestyrerbo. Foreningen bør altid overveje, om det er i foreningens interesse at foretage eksklusion af et bo, hvis der er iværksat rimelige salgsbestræbelser.

Ifølge andelsboligforeningsloven skal pengene sættes ind på foreningens konto. Foreningen har første prioritet for sine tilgodehavender og fratrækker disse inden eventuelle pant- og udlægshavere. Derefter udbetales resten af overdragelsessummen til dødsboet.

Er der ikke dækning i overdragelsessummen for foreningens tilgodehavender, er det vigtigt, at bestyrelsen har gjort sit krav gældende over for dødsboet inden otte uger fra proklama er offentliggjort i Statstidende. På den måde kan foreningen sikre sig en andel i boets øvrige aktiver, og derved minimere foreningens tab. Kommer foreningen i en situation, hvor et tab kan være realistisk, bør bestyrelsen kontakte foreningens administrator eller advokat, og få denne til at gøre foreningens krav gældende over for dødsboet inden for fristen på otte uger.

## **Ansvarsfraskrivelsesklausul**

Det er sædvanligt, at dødsboet ved salg af boets aktiver indfører en ansvarsfraskrivelsesklausul for mangler ved det solgte. Boet har en berettiget interesse heri, da boet ikke har en særlig viden om boligen. Ved salg af andelsboliger kan brugen af ansvarsfraskrivelsesklausuler dog være problematisk på grund af maksimalprisreglerne. Hvis der er aftalt en ansvarsfraskrivelsesklausul mellem køber og dødsboet, skal bestyrelsen sikre sig, at der er taget højde for klausulen i den aftalte pris.

Da købers mulighed for at gøre krav mod boet efter overtagelsen er begrænset, er det særligt vigtigt, at boligen gennemgås grundigt for fejl og mangler, både i forbindelse med opgørelse af maksimalprisen, og i forbindelse med købers overtagelse.

En aftalt ansvarsfraskrivelsesklausul er ikke til hinder for, at bestyrelsen kan foretage et tilbagehold i købesummen til sikkerhed for købers krav, hvis køber gør indsigelse om mangler umiddelbart efter overtagelsen efter reglerne i vedtægterne.