

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

D O M

Afsagt den 5. december 2011 af Østre Landsrets 2. afdeling
(landsdommerne Anne Thalbitzer, Hedegaard Madsen og Anette Voigt Arnsted (kst.)).

2. afd. a.s. nr. B-3125-10:

Ruth Olesen

(advokat Jan Frank Madsen)

mod

1) Troels Grum-Schwensen

(advokat Rasmus Juvik)

2) CEJ Ejendomsadministration A/S

(advokat Christina Steen de Klauman)

og

2. afd. a.s. nr. B-3136-10:

CEJ Ejendomsadministration A/S

(advokat Christina Steen de Klaumann)

mod

1) Troels Grum-Schwensen

(advokat Rasmus Juvik)

2) Ruth Olesen

(advokat Jan Frank Madsen)

Københavns Byrets dom af 12. oktober 2010 (BS 17B-5708/2009) er anket af **Ruth Olesen** med følgende endelige påstande:

Over for Troels Grum-Schwensen: Frifindelse.

Over for CEJ Ejendomsadministration A/S: Friholdelse for ethvert beløb, som Ruth Olesen måtte blive dømt til at betale til Troels Grum-Schwensen, herunder renter og sagsomkostninger, subsidiært friholdelse for ethvert beløb over 197.770 kr., som Ruth Olesen måtte blive dømt til at betale til Troels Grum-Schwensen, herunder renter og sagsomkostninger, og mere subsidiært friholdelse med et beløb efter rettens nærmere afgørelse, herunder renter og sagsomkostninger.

CEJ Ejendomsadministration A/S, der ligeledes har anket Københavns Byrets dom af 12. oktober 2010, har over for Troels Grum-Schwensen og Ruth Olesen nedlagt påstand om frifindelse. Endvidere har CEJ-Ejendomsadministration A/S over for Ruth Olesen nedlagt påstand om friholdelse for ethvert beløb, inkl. renter og omkostninger, som CEJ Ejendomsadministration A/S måtte blive pålagt at betale til Troels Grum-Schwensen.

Ruth Olesen har over for CEJ Ejendomsadministrations A/S' friholdelsespåstand påstået frifindelse.

Troels Grum-Schwensen har over for Ruth Olesen og CEJ Ejendomsadministration A/S nedlagt påstand om stadfæstelse.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaring af Ruth Olesen og Troels Grum-Schwensen, der begge i det væsentlige har forklaret som i byretten.

Ruth Olesen har supplerende forklaret bl.a., at hun, der er 63 år, gerne ville være gældfri inden pensionisttilværelsen. Ved salget af den store lejlighed kunne hun indfri et lån på 400.000 kr. og samtidig få råd til modernisering af køkken og bad i den mindre lejlighed. Arkitektbistanden til moderniseringen fik hun i begyndelsen af marts 2009, dvs. før købs-

aftalen vedrørende den store lejlighed blev underskrevet. Overdragelsen blev fastsat til den 15. april 2009, da arbejdet vedrørende moderniseringen i den lille lejlighed var afsluttet tidligere end forudsat, og da hun gerne ville have handlen afsluttet inden generalforsamlingen. Hun ville ikke have solgt den store lejlighed, hvis hun skulle have givet så stort et nedslag som nu påstået af køberen. I så fald havde hun blot solgt den lille lejlighed. Det er ikke ualmindeligt, at andelshavere fortryder et køb. Hun havde til køberen oplyst, at den offentlige vurdering var faldet 10 %, og at en ny valuarvurdering, der skulle anvendes til beregning af andelsværdien, først ville blive oplyst på den kommende generalforsamling. Hun har ikke fundet det moralsk rigtigt at lægge sag an mod sin sælger af den lille lejlighed for at få refunderet en eventuel overpris.

Troels Grum-Schwensen har supplerende forklaret bl.a., at han via opfordring fra sin da antagne advokat først den 3. juni 2009 telefonisk af Sabrina Vældegaard fik oplyst, at CEJ Ejendomsadministration A/S havde modtaget valuarvurderingen den 30. januar 2009. Han havde overdraget købsaftalen med de vigtigste papirer vedrørende lejligheden til såvel sin revisor som banken, og han havde derfor ikke fundet anledning til særskilt at rådføre sig med andre. Ruth Olesen havde over for ham oplyst alene, at den offentlige vurdering var tilgængelig på internettet, og der blev intet yderligere nævnt herom. Han var under voldsomt tidspres og havde derfor ikke spurgt ind til formuleringen i købsaftalen om et eventuelt fald vedrørende andelskronen. Han havde ikke forestillet sig, at udtrykket ”formentlig” i købsaftalen ville indebære et fald af væsentlig betydning for så vidt angår andelsværdien.

Procedure

Parterne har for landsretten gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

I § 15 i vedtægterne for Andelsboligforeningen Østerbrogade 50/Willemoesgade 4-6 er det bestemt, at værdien af andelen i foreningens formue fastsættes af generalforsamlingen, og at andelsværdien opgøres i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Af § 5 i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber fremgår blandt andet:

”§ 5. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

a) Anskaffelsesprisen.

b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

c) Den senest ansatte ejendomsværdi

....”

Som anført i den indankede dom har andelsboligforeningen siden 2002 ansat ejendommens værdi til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jf. herved lovens § 5, stk. 2, litra b.

I forarbejderne til lov nr. 379 af 20. maj 1992 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (ændring af prisfastsættelsesbestemmelserne for andele), Folketingstidende 1991-92, tillæg A, sp. 5981 ff, er det vedrørende denne værdiansættelsesmetode anført blandt andet:

”Endvidere foreslås, at vurderingen ikke må være mere end 18 måneder gammel. Tidsfristen er foreslået under hensyntagen til, at vurderingen af handelsværdien typisk vil blive foretaget i forbindelse med en regnskabsafslutning og danne grundlag for prisberegning i regnskabet, som skal være gældende et år efter dets vedtagelse. Med den foreslåede tidsfrist på 18 måneder åbnes mulighed for følgende procedure: I forbindelse med regnskabsafslutningen pr. udgangen af et kalenderår foretages vurdering omtrent samtidig med regnskabsårets udløb. Resultatet indarbejdes i regnskabet som færdiggøres i foråret og forelægges generalforsamlingen typisk 6 måneder efter regnskabsårets udløb. Efter vedtagelse på generalforsamlingen vil denne pris med en eventuel vedtagen prisstigning normalt være gældende, indtil generalforsamlingen det følgende år igen træffer bestemmelse om prisen.”

Dommerne Anne Thalbitzer og Anette Voigt Arnsted udtaler herefter:

Det fremgår, at Troels Grum-Schwensen ved købsaftalen den 22. marts 2009 erhvervede andelslejligheden Østerbrogade 50, 4. tv., København Ø, til den andelsværdi, der senest var vedtaget af generalforsamlingen forud for købsaftalens indgåelse, og at denne andelsværdi baserede sig på en valuarvurdering, der var mindre end 18 måneder gammel. På denne baggrund finder vi ikke grundlag for at fastslå, at overdragelsesprisen har oversteget det,

som må anses for tilladt efter § 5 i andelsboligforeningsloven. Vi finder således ikke, at der efter bestemmelsens ordlyd eller forarbejder kan udledes en pligt til at regulere andelsværdien i en situation som den foreliggende, hvor der ved årsskiftet er indhentet en valuarvurdering, som påregnes – men på overdragelsestidspunktet endnu ikke er – forelagt på sædvanlig vis for generalforsamlingen i forbindelse med foreningens årsregnskab.

Under hensyn til, at det i købsaftalen var anført, at køberen var gjort ”*bekendt med, at den nuværende andelskrone formentlig vil falde på den kommende generalforsamling, som følge af fald i valuarvurderingen*”, finder vi heller ikke, at Ruth Olesen eller CEJ Ejendomsadministration A/S i øvrigt har handlet ansvarspådragende over for Troels Grum-Schwensen.

Vi tager herefter Ruth Olesen og CEJ Ejendomsadministration A/S’ frifindelsespåstande over for den af Troels Grum-Schwensen nedlagte betalingspåstand til følge.

I konsekvens heraf har vi ikke anledning til at tage stilling til de mellem Ruth Olesen og CEJ Ejendomsadministration A/S indbyrdes nedlagte friholdelsespåstande.

Dommer Hedegaard Madsen udtaler:

Det er under sagen ubestridt, at CEJ Ejendomsadministration A/S og boligforeningens bestyrelse i slutningen af januar 2009 til brug for udarbejdelsen af årsregnskabet for 2008 modtog den nye valuarvurdering, dateret den 28. januar 2009, hvori ejendommens kontante handelsværdi pr. 31. december 2008 var vurderet til 100 mio. kr., hvilket udgjorde et fald på 15 mio. kr. i forhold til året før.

Det fremgår af bestyrelsesformanden, Klaus Gerløvs forklaring, at det på et bestyrelsesmøde i december 2008 blev drøftet, hvordan man skulle forholde sig i et marked med fallende priser, og om der skulle være forbehold om regulering af andelskronen i købsaftalerne i forhold til den nye vurdering. Efter modtagelsen af CEJ’s brev af 12. januar 2009 besluttede bestyrelsen, at der ikke skulle indsættes reguleringsklausuler i købsaftalerne frem til generalforsamlingen.

Spørgsmålet om, hvorledes man skulle forholde sig til den opståede situation med et fallende marked for ejendomme, blev i begyndelsen af 2009 ud over i korrespondancen mel-

lem bl.a. CEJ og bestyrelsesformanden ligeledes rejst i korrespondancen mellem bestyrelsesformanden og sælgeren, Ruth Olesen, og affødte således en række drøftelser, herunder om vigtigheden for Ruth Olesen af, at et eventuelt salg af hendes andelsbolig skete inden generalforsamlingen, der forventedes afholdt den 22. april 2009. Selve overdragelsesaftalen af den 22. marts 2009 indeholdt som følge af drøftelserne herom en passus om, at *”den nuværende andelskrone formentlig vil falde på den kommende generalforsamling, som følge af fald i valuarvurderingen”*.

Det fremgår endvidere af advokat Susanne Ipsens forklaring, at der i de overdragelsesaftaler, der af CEJ blev udarbejdet i perioden fra regnskabsmødet den 26. marts 2009, hvori bestyrelsen også deltog, og indtil generalforsamlingen, der blev afholdt den 22. april 2009, blev indsat en oplysning om, at bestyrelsen ville indstille en bestemt andelskrone.

Det fremgår endelig af sagen, at årsregnskabet for 2008 på generalforsamlingen den 22. april 2009 blev godkendt, og at den udarbejdede valuarvurdering efter sit indhold blev lagt til grund herfor.

Under disse omstændigheder finder jeg det ganske ubetænkeligt at lægge til grund, at faldet i ejendommens kontante handelsværdi på 15 mio. kr. ifølge valuarvurderingen dateret den 28. januar 2009, som CEJ og bestyrelsen havde modtaget i slutningen af januar 2009, og som efterfølgende på generalforsamlingen den 22. april 2009 blev lagt til grund for årsregnskabet godkendelse, var indtrådt/realiseret den 22. marts 2009, da overdragelsesaftalen blev indgået. På denne baggrund finder jeg det derfor godtgjort, at overdragelsesprisen for andelsværdien – som angivet af indstævnte Troels Grum-Schwensen - har oversteget den lovbestemte maksimalpris ifølge andelsboligforeningslovens § 5, stk.1.

Bestemmelsen i lovens § 5, stk. 2, litra b, om en tidsfrist på 18 måneder for valuarvurderinger gør det praktisk muligt for en andelsboligforening blot at lade udarbejde én vurdering årlig og indebærer dermed, at en generalforsamlings fastsættelse af andelsværdien på grundlag af vurderingen normalt har virkning, indtil næste års generalforsamlings prisfastsættelse, jf. herved lovforarbejderne til bestemmelsen. Bestemmelsen kan imidlertid efter min opfattelse i den foreliggende situation ikke føre til, at der ikke er pligt til efter lovens § 5, stk.1, at nedregulere andelsværdien.

Den ovenfor omtalte passus i overdragelsesaftalen af den 22. marts 2009 kan – henset til, at der er tale om en lovbestemt maksimalpris – heller ikke føre til et andet resultat.

Med disse bemærkninger og i øvrigt af de af byretten anførte grunde, herunder i forholdet mellem sagens øvrige parter, stemmer jeg for i det hele at stadfæste dommen i det omfang, den er påanket.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet.

Med sagens omkostninger forholdes som nedenfor bestemt.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Ruth Olesen og CEJ Ejendomsadministration A/S frifindes for den af Troels Grum-Schwensen nedlagte betalingspåstand.

Troels Grum-Schwensen skal i sagsomkostninger for begge retter betale 60.000 kr. til Ruth Olesen og 50.000 kr. til CEJ Ejendomsadministration A/S.

I forholdet mellem Ruth Olesen og CEJ Ejendomsadministration A/S bærer hver part egne omkostninger.

Det idømte betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

(Sign.)

— — —
Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den