

Advokat  
Lars Fredslund  
Rådhusstorvet 4  
8900 Randers

MODTAGET  
ADVOKATERNE  
15 DEC. 2011

J. nr. 13-032861

**UDSKRIFT**

af

**DOMBOGEN FOR VESTRE LANDSRET**

---

## DOM

afsagt den 14. december 2011 af Vestre Landsrets 12. afdeling (dommerne Ulrik Jensen, Fabrin og Henrik Tosti (kst.)) i 1. instanssag

V.L. B-2887-10

Susanne Skibelund

(advokat Lars Fredslund, Randers)

mod

Anny Olivia Andersen

(advokat Stig Brendstrup, Holstebro)

### **Indledning**

Sagen er henvist fra Retten i Randers den 20. december 2010 og angår spørgsmålet om, hvorvidt en køber af en andelsbolig har betalt for meget for andelen i forhold til den lovbestemte maksimalpris, jf. andelsboligforeningslovens § 5, som følge af en ny valuarvurdering mellem to generalforsamlinger og som følge af en negativ værdi af en renteswapaftale.

### **Påstande**

Sagsøgeren, Susanne Skibelund, har efter sin endelige påstand påstået sagsøgte, Anny Olivia Andersen, dømt til at betale 352.094,05 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg den 27. august 2010.

Anny Olivia Andersen har påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

Susanne Skibelunds påstand er opgjort således:

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| Betaling for andelsboligen..... | 571.805,00 kr.        |
| Nedslag i købesummen .....      | <u>65.585,94 kr.</u>  |
|                                 | 506.219,06 kr.        |
| Anskaffelsespris.....           | <u>154.125,00 kr.</u> |
| Overpris.....                   | <u>352.094,06 kr.</u> |

Parterne er enige om, at en tvist om værdien af de udførte forbedringer udskilles og afgøres ved voldgift i overensstemmelse med en vedtægtsbestemmelse herom.

### **Sagsfremstilling**

Andelsboligforeningen Enghavelunden blev stiftet i 1998. Ifølge foreningens vedtægter skal prisen for andel og bolig ved salg godkendes af bestyrelsen. Prisen må højst udgøre det på den seneste generalforsamling godkendte beløb. Denne maksimalpris gælder ifølge vedtægterne indtil næste årlige generalforsamling.

Andelsboligforeningen optog i 2008 et realkreditlån i Nykredit med en hovedstol på 6,5 mio. kr. og med en løbetid på 30 år. Samtidig med optagelsen af realkreditlånet indgik andelsboligforeningen med Nykredit Bank A/S en renteswapaftale.

Ved købsaftale af 9. marts 2010 købte Susanne Skibelund med overtagelsesdag den 1. juni 2010 en andelsbolig i foreningen af Anny Olivia Andersen. I købsaftalen blev andelen i foreningens formue fastsat til 571.805 kr. Ifølge købsaftalen blev der givet et nedslag på 65.585,94 kr. blandt andet begrundet i den usikkerhed, der var med hensyn til, om andelskronens værdi ville stige eller falde, når årsregnskabet for 2009 forelå, ”ligesom at køber ikke kan komme til sælger med evt. reklamationer.”

Fastsættelsen af andelen i foreningens formue til 571.805 kr. var blevet besluttet på en generalforsamling i foreningen den 30. april 2009 og svarede til den ifølge årsregnskabet for 2008 opgjorte værdi. Der var ikke i regnskabet for 2008 ved fastsættelsen af andelskronens værdi taget hensyn til værdien af renteswapaftalen med Nykredit Bank.

Værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom i regnskabet for 2008 byggede på en valuarvurdering af 15. januar 2008. Ifølge denne blev foreningens ejendom vurderet til 10.950.000 kr. Den 25. januar 2010 blev ejendommen ifølge en ny valuarvurdering vurderet til 9 mio. kr.

I årsregnskabet for 2009 er der angivet forskellige metoder til fastsættelsen af andelsværdien pr. 31/12 2009. Ifølge regnskabet vil værdien kunne opgøres til 103.100 kr., hvis værdien af ejendommen fastsættes til anskaffelsessummen. Hvis man som hidtil opgør værdien af ejendommen på baggrund af en valuarvurdering, vil andelens værdi udgøre 118.831 kr. Ved denne beregningsmodel indgår den negative værdi af renteswapaftalen med 1.095.104 kr. Da foreningen som altid kan vælge at opgøre værdien til anskaffelsessummen, blev værdien af andelen fastsat til 154.125 kr. på en ekstraordinær generalforsamling, der efter det oplyste fandt sted den 26. maj 2010.

Af en opgørelse fra Realkreditrådet fremgår, at obligationsrenten faldt i perioden fra årsskiftet 2009/2010 og frem til den 9. marts 2010, hvor købsaftalen blev underskrevet.

Erhvervs- og Byggestyrelsen udsendte den 12. februar 2010 en udtalelse om renteswapaftaler. Af denne fremgår blandt andet:

”...

#### **Beskrivelse af den generelle problemstilling**

Mange andelsboligforeninger har de senere år indgået renteswapaftaler med en kreditforening eller bank. Baggrunden herfor har typisk været, at den enkelte andelsboligforening har optaget et variabelt forrentet lån, men ønsker at afdække den renterisiko, der er forbundet med en variabel rente. Ved en renteswapaftale opnår andelsboligforeningen, udover en lavere rente end ved et fastforrentet lån, dermed en større budgetsikkerhed, så boligafgiftens størrelse kan holdes stabil over en længere periode. Erhvervs- og Byggestyrelsen er blevet forelagt spørgsmålet om, hvorvidt værdien af en renteswapaftale skal medtages ved opgørelsen af andelsværdien.

...

#### **Konklusion**

Det er Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering, at det som udgangspunkt er op til den enkelte andelsboligforening på baggrund af Erhvervs- og Selskabsstyrelsens udtalelse af 1. september 2009 konkret at vurdere, om renteswapaftalen har en så væsentlig betydning for beregningen af andelsværdien, at den er nødvendig for at give et retvisende billede af foreningens nettoformue.

Såfremt en renteswapaftale fremtræder som en integreret del af et realkreditlån, og derfor efter en konkret vurdering af det samlede realkreditlåneforhold må betragtes som prioritetsgæld efter andelsboliglovens § 5, stk. 4, er renteswapaftalen omfattet af andelsboliglovens § 5, stk. 4. Konsekvensen heraf er, at renteswapaftalen skal opgøres på samme måde som foreningens prioritetsgæld og medtages til markedsværdi, såfremt andelsboligforenin-

gen værdiansætter andelsboligforeningens ejendom efter valuar- eller offentlig vurdering, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b og c.

Værdiansætter andelsboligforeningen derimod ejendommen til anskaffelsesprisen, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra a, skal værdien af renteswapaftalen ikke medtages i beregningen af andelsværdien, selv om renteswapaftalen er en integreret del af realkreditlåneforholdet.

Det er styrelsens vurdering, at andelsboligloven ikke indeholder regler om opgørelsestidspunktet. I situationer hvor andelsboligforeningen skal medtage renteswapaftalen til markedsværdi, bør foreningen dog tage hensyn til eventuelle udsving i renteswapaftalens markedsværdi mellem to generalforsamlinger ved opgørelsen af nettoformuen efter maksimalprisbestemmelsen efter § 5, stk. 1.  
...”

### **Forklaringer**

Susanne Skibelund, Anny Olivia Andersen, statsautoriseret revisor Erik Møller og valuar Jesper Fangel har afgivet forklaring for landsretten.

Susanne Skibelund har forklaret, at hun fik tilkendt pension som følge af en blodprop i hjernen i 2005. Hun har tidligere arbejdet som familieterapeut i Rougsø Kommune. Da hun blev syg, flyttede hun i en lejlighed. Efter en periode med genoptræning savnede hun en have. Hun så andelsboligen annonceret og tog kontakt til mægleren. Hun besigtigede boligen to gange. Anny Andersen og mægleren var til stede ved begge lejligheder. Efter den første besigtigelse tog hun kontakt til sin bank, og ugen efter var hun igen på ejendommen. Mægleren var lidt forsinket. Hun så på haven sammen med sælgeren. De talte om haven, men drøftede ikke prisen. De talte om, at den pågældende bolig havde den bedste beliggenhed af de boliger, der var i foreningen. Hun fik at vide, at foreningen havde et lån, som lå fast de næste 29 år. Det var hun glad for. Ejendomsmægleren spurgte, om de så ikke bare skulle skrive papirerne under. Hun ville gerne have et forbehold ind. Ejendomsmægleren sagde, at der var en anden interesseret køber, og at sælgeren gerne ville give et nedslag i prisen for at få en hurtig aftale på plads. Anny Andersen sagde i den forbindelse, at det ikke var til at vide, hvordan prisen ville udvikle sig, men at hun bestemt ikke regnede med, at værdien ville falde, da det var et nyt byggeri. Det ville derfor være bedst for hende, at hun skrev under med det samme. Ejendomsmægleren sagde, at oplysningen om et prisnedslag blot var en formalitet. Hun fik ingen dokumentation eller beskrivelse af de poster, der indgik i forbedringstillægget. Hun fik oplyst, at oplysningerne lå hos bestyrelsen, og at de skulle godkende handlen. Hun gik derfor ud fra, at det var i orden. Anny Andersen foreslog, at hun deltog i den kommende generalforsamling. Da hun modtog indkaldelsen, så

hun i regnskabet, at værdien af andelen var blevet nedsat betragteligt. Hun ringede til Anny Andersen og ejendomsmægleren, der sagde, at hun ikke kunne gøre noget ved det. Hun havde ingen advokat til at gennemgå slutsedlen. Hun fik alene rådgivning i banken af en boligrådgiver, der vistnok også undersøgte noget om renteswapaftalen. Hun ved ikke, hvorfor der i slutsedlen blev taget et advokatforbehold. Hun har tidligere boet i en andelsbolig. Hun var på daværende tidspunkt menigt medlem. Den pågældende andelsboligforening havde et fast forrentet lån.

Anny Olivia Andersen har forklaret, at hun var med til stiftelsen af andelsboligforeningen den 20. august 1998. Overdragelsen fandt sted den 1. juli 1999. Hun var medlem af bestyrelsen i 1998 – 1999 og blev valgt ind igen i 2005. Ejendomsmægleren fortalte, at der skulle være en fremvisning den 5. eller 6. marts 2010. Da hun skulle til at gå, mødte hun Susanne Skibelund i haven. Ejendomsmægleren var ikke kommet. Hun blev der, da ejendomsmægleren var kommet. De så på ejendommen sammen. Da de senere sad i køkkenet, talte de om prisen. Andelen var udbudt til 640.000 kr. inklusiv forbedringer. Susanne Skibelund sagde, at hun godt vidste, at bestyrelsen skulle godkende prisen. Susanne Skibelund ville gerne overtage pr. 1. april 2010, men hun kunne ikke være ude af huset så hurtigt. Hun vidste, at der den 1. januar 2010 var solgt en andelsbolig i samme forening for 619.000 kr. Denne var i en dårligere stand, og hun foreslog derfor en pris på 600.000 kr. Susanne Skibelund bød herefter 550.000 kr. Ejendomsmægleren foreslog endelig en pris på 575.000 kr., hvilket de begge accepterede. Da ingen af dem vidste, hvad værdien ville blive fastsat til på generalforsamlingen, blev der givet et nedslag som nævnt i slutsedlen. Det blev der talt meget om. Ejendomsmægleren sagde til Susanne Skibelund, at hun så kunne gå hjem til sin svigersøn eller svoger, der vistnok var advokat, for at få ham til at se slutsedlen igennem. I slutsedlen stod der, at hun skulle give fuldmagt til køber med hensyn til deltagelsen i den kommende generalforsamling. Her plejede hun at skrive referat.

Hun modtog valuarvurderingen fra 2010 den 27. januar 2010. Valuaren ringede og sagde, at han havde lagt vurderingen i hendes postkasse. Valuaren sagde, at han havde vurderet ejendommen til 9 mio. kr. Det undrede hun sig over, idet værdien i 2006 var blevet fastsat til 10 mio. kr. og i 2008 til ca. 11 mio. Valuarvurderingen blev drøftet på et bestyrelsesmøde den 9. februar 2010. På mødet gav hun udtryk for, at hun gerne ville have indhentet en ny vurdering, men de øvrige bestyrelsesmedlemmer ville lade det være op til de øvrige andelshavere på den kommende generalforsamling, og sådan blev det. Hun sendte valuar-

vurderingen sammen med de øvrige regnskabsbilag til revisoren med henblik på udarbejdelsen af årsregnskabet for 2009.

Hun nævnte ikke noget om den nye vurdering for ejendomsmægleren, men han vidste, at der skulle indhentes en ny vurdering. Hun betragtede alene vurderingen som et arbejdsdokument, der skulle drøftes på generalforsamlingen. Hun var ikke bekendt med udtalelserne om renteswapaftaler fra Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Andelsboligforeningen var tidligere finansieret med et indekslån. Bestyrelsen ville på et tidspunkt gerne have ændret finansieringen for at undgå de huslejestigninger, som de kunne se, der ville komme med det eksisterende lån. Nykredit oplyste, at der var kommet en ny mulighed for en finansiering med en renteswapaftale, og der skete herefter en låneomlægning til et fastforrentet lån på 6,5 mio. kr. Efter låneomlægningen modtog hun sporadisk oplysninger fra Nykredit. Alle bilag blev sendt til revisoren. Hun modtog udkast til regnskabet for 2009 i påsken 2010 og kunne se, at revisoren i nogle af modellerne vedrørende prisfastsættelsen havde indregnet en negativ værdi af renteswapaftalen. Det stillede hun en række spørgsmål til, som revisoren besvarede i en mail på to sider. Det var noget med, at der var kommet nye regler om, at en negativ værdi af en renteswapaftale skulle medregnes. Hun har altid kontrolleret regnskabet grundigt, idet der ofte har været sjskefejl heri. Bestyrelsen underskrev først regnskabet den 9. april 2010.

Statsautoriseret revisor Erik Møller har forklaret, at han har været revisor for foreningen siden dens stiftelse. Han var ikke involveret ved indgåelsen af renteswapaftalen. Han blev alene informeret herom, da aftalen var indgået. Renteswapaftalen blev indgået i forbindelse med omlægning af lånene i ejendommen til et fastforrentet lån. Renteswapaftalen skulle afdække ulemperne ved, at det nye fastforrentede lån var inkonvertibelt. Som følge af renteswapaftalen kunne foreningen få et lavere forrentet lån. Ved udarbejdelsen af regnskabet for 2008 var der ingen krav om, at værdien af en renteswapaftale skulle indarbejdes i balancen. Der var heller ingen drøftelse om indregning af renteswapaftalen ved fastlæggelsen af andelskronen dengang. Hvis markedsrenten stiger, bliver den negative værdi af renteswapaftalen mindre, og værdien kan ved en stigende markedsrente også blive positiv på et tidspunkt. I 2009-regnskabet blev værdien indregnet i andelskronen, idet Erhvervs- og Byggestyrelsen i februar 2010 havde udtalt sig herom. Der skulle versere en retssag herom, som ikke var afgjort endnu. Derfor udarbejdede han i regnskabet for 2009 forskellige modeller, hvor man tog udgangspunkt i de forskellige muligheder for fastsættelse af andels-

kronens værdi afhængig af udfaldet af den nævnte retssag. I en mail af 7. april 2010 til bestyrelsen redegjorde han for problemstillingen. Han har ikke været involveret i de enkelte overdragelser af andele. Han har formentlig modtaget valuarvurderingen fra 2010 sammen med det øvrige materiale, han modtog fra bestyrelsen, hvilket han gjorde på et tidspunkt før den 2. marts 2010. Hvis værdien af ejendommen er opgjort ud fra en valuarvurdering, skal gælden opgøres til dagsværdien, og det skulle regnskabet gerne afspejle. Regnskabet er udarbejdet ud fra et "going concern" princip.

Valuar Jesper Fangel har forklaret, at han har foretaget vurderingen af 25. januar 2010, og at vurderingen er sendt med posten eller afleveret i bestyrelsens postkasser samme dag, som den er dateret. Han kan ikke huske, om han har drøftet vurderingen med Anny Olivia Andersen. Han har i sin vurdering taget udgangspunkt i en forrentning på 5,5%.

### **Procedure**

Susanne Skibelund har til støtte for sin påstand gjort gældende, at der er betalt overpris for andelen svarende til den nedlagte påstand. Ved fastsættelsen af maksimalprisen skulle der have været taget hensyn til den nye valuarvurdering fra januar 2010, og den negative markedsværdi af renteswapaftalen skulle være indregnet ved fastsættelsen af andelskronen i overensstemmelse med udtalelsen fra Erhvervs- og Byggestyrelsen fra februar 2010. Da markedsrenten i perioden fra den 30. december 2009 og frem til den 9. marts 2010 faldt, kan hendes krav under alle omstændigheder opgøres som sket. Teorien støtter hendes opfattelse. En renteswapaftale er udtryk for en reel gældsforpligtelse, og i den konkrete situation er renteswapaftalen knyttet således sammen med kreditforeningslånet, at der ikke kan være tvivl om, at værdien skulle have været indregnet ved fastsættelsen af andelskronens værdi.

Andelsboligforeningslovens § 5 er ufravigelig, og det er derfor uden betydning, om sælger, køber eller bestyrelsen har været i god eller ond tro. Af samme grund er hendes afkald i købsaftalen på reklamationsret uden betydning. Efter lovens ordlyd er det forholdene på handelstidspunktet, der er afgørende for fastsættelsen af værdien af andelskronen. Når der, som i denne sag, kan påvises fejl ved fastsættelsen, skal prisen reguleres, og køber har jf. andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, krav på tilbagebetaling hos sælger. Det har støtte i såvel teori som praksis, at det er handelstidspunktet, der er afgørende, uanset vedtægternes ordlyd. Værdien skulle derfor være opgjort pr. 9. marts 2010 til den værdi, foreningen fast-



satte på generalforsamlingen, der blev afholdt senere samme år. Det er uden betydning, at sælger eller andelsboligforeningens bestyrelse ikke havde kendskab til udtalelsen fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, da denne var offentligt kendt på handelstidspunktet. Det er endvidere uden betydning, at maksimalprisen ifølge vedtægterne fastsættes på en generalforsamling og gælder indtil næste generalforsamling, da andelsboligforeningslovens § 5 er præceptiv.

Valuarvurderingen fra 2008 var desuden for gammel, da den på handelstidspunktet var ældre end 18 måneder. Valuarvurderingen fra 2008 kunne derfor under alle omstændigheder ikke anvendes ved beregningen af maksimalprisen.

Anny Olivia Andersen har til støtte for sin påstand gjort gældende, at værdien af andelen er fastsat i overensstemmelse med vedtægterne, og at køber derfor ikke har betalt overpris for andelen. Det bestrides, at retspraksis på området kan udlægges som købers advokat har gjort. I Vestre Landsrets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 1995, side 311, konkluderes det, at andelsboligforeningen snarest muligt efter at være blevet gjort bekendt med de forhold, der indebar en ændring af værdien, skal foretage de efter vedtægterne fornødne skridt, så det sikres, at værdien af andele, der overdrages, kan fastsættes i overensstemmelse hermed. I Østre Landsrets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 1997, side 1271, blev det fastslået, at der ikke skulle foretages en mellemliggende værdiregulering i forbindelse med en mellemkommende tagreovering. Udgangspunktet er, at der er vide rammer for råde- og ejendomsretten for foreningerne, jf. Højesterets domme gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2009, side 2128 og 2134.

Der foreligger ingen retspraksis med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt en negativ eller positiv værdi af en renteswapaftale skal indregnes ved fastsættelsen af andelskronens værdi. Det er muligt, at renteswapaftalen indeholder en reel gældsforpligtelse, men så længe foreningen overholder betalingerne, har værdien kun en teoretisk betydning. Der er derfor alene tale om en eventualforpligtelse, som ikke har betydning for andelskronens værdi. Forholdet kan sammenlignes med de garantier, som en køber af en andelsbolig har krav på, at foreningen stiller, jf. vedtægterne. Det er ubestridt, at sådanne garantier ikke skal indgå i beregningen af andelskronen. Samme princip må gælde med hensyn til renteswapaftaler. Hun har ikke forsøgt at skjule, at foreningen havde en renteswapaftale.

Hvis renteswapaftalen skal indgå ved beregningen af andelskronen, må en eventuel negativ værdi under alle omstændigheder skulle ansættes skønsmæssigt af retten ud fra samme principper, som anvendes ved fastsættelsen af latente skattebyrder i sager om ægtefælleskifter med videre. Susanne Skibelund har mod nedslag i prisen givet afkald på sin reklamerationsret. Hun var bekendt med risikoen med hensyn til prisfastsættelsen, når der handles mellem to generalforsamlinger. Der er ikke noget, der tyder på, at sælger har handlet illoyalt. Hvis andelen ikke var blevet solgt, ville hun have forlangt en ny valuarvurdering. Valuarvurderingen var ikke for gammel, da de 18 måneder, som loven foreskriver, skal ses i forhold til det tidspunkt, hvor værdifastsættelsen sker, nemlig på de årlige generalforsamlinger.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Ved salg af en andelsbolig må prisen ikke fastsættes højere end den lovbestemte maksimalpris, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1. Ved opgørelsen af formuen har andelsboligforeningen anvendt valuarvurderinger, hvorved ejendommen vurderes til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jf. lovens § 5, stk. 2, litra b. Det er ubestridt, at der på handelstidspunktet den 9. marts 2010 forelå en ny valuarvurdering, ifølge hvilken ejendommen var vurderet 1,95 mio. kr. lavere end i den forrige vurdering. Det kan derudover lægges til grund, at der i regnskabet for 2009 var indregnet en negativ værdi af renteswapaftalen svarende til 1.095.104 kr. ved fastsættelsen af andelens værdi, og at andelens værdi på generalforsamlingen i maj 2010 blandt andet som følge af disse forhold blev fastsat til 154.125 kr. svarende til et fald i værdien på 417.680 kr. i forhold til 2009.

Efter andelsboligforeningslovens ordlyd skal maksimalprisen opgøres på handelstidspunktet. Det er sædvanligt, at værdien af andelskronen fastsættes på de årlige generalforsamlinger, således at denne værdi er gældende indtil den næste generalforsamling. Lovens forarbejder udtaler sig ikke om, hvorvidt der ved fald i værdien mellem to generalforsamlinger eller ved udsving i gælden som følge af kursreguleringer skal foretages en regulering af maksimalprisen. Efter den foreliggende retspraksis på området, herunder blandt andet Vestre Landsrets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 1995, side 311, har foreningen en pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår væsentlige udsving i egenkapitalen mellem to generalforsamlinger.

På den anførte baggrund finder landsretten, at der ved fastsættelsen af andelsværdien i forbindelse med handlen og ikke først på en senere generalforsamling skulle have været taget hensyn til faldet i den kontante handelsværdi.

Der skal ved fastsættelsen af foreningens formue tages hensyn til foreningens gæld. Efter oplysningerne om baggrunden for indgåelsen af renteswapaftalen, herunder sammenhængen med det samtidig optagne kreditforeningslån lægges det til grund, at renteswapaftalen var en integreret del af foreningens prioritetslåneforhold. Den negative værdi skal derfor indregnes i opgørelsen af nettoformuen, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 4. Henset til størrelsen af den negative værdi af renteswapaftalen, som var kendt på handelstidspunktet, skulle denne have været indregnet ved opgørelsen af maksimalprisen på handelstidspunktet og ikke først på den senere generalforsamling.

Der er ikke grundlag for at opgøre den negative værdi af renteswapaftalen til et andet beløb end markedsværdiopgørelsen fra Nykredit Bank af 4. januar 2010.

Susanne Skibelund har derfor krav på tilbagebetaling af den betalte overpris som påstået idet bemærkes, at andelsboligforeningslovens § 5 er ufravigelig, hvorfor det, der er anført som begrundelse for prisnedslaget i købsaftalen, ikke kan tillægges betydning.

Landsretten tager herefter Susanne Skibelunds påstand til følge.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal Anny Olivia Andersen betale sagsomkostninger for landsretten til Susanne Skibelund med i alt 53.823,68 kr. Beløbet omfatter 8.760 kr. til retsafgift, 40.000 kr. til udgifter til advokatbistand og 5.063,68 kr. til vidnegodtgørelse.

Beløbet til dækning af udgifter til advokatbistand er inkl. moms, da Susanne Skibelund ikke er momsregistreret.

Landsretten har ved fastsættelsen af beløbet lagt vægt på sagens økonomiske værdi og dens omfang.

Thi kendes for ret:

Anny Olivia Andersen skal til Susanne Skibelund betale 352.094,05 kr. med tillæg af procesrente fra den 27. august 2010.

Anny Olivia Andersen skal endvidere betale sagens omkostninger til Susanne Skibelund med 53.823,68 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Ulrik Jensen

Fabrin

Henrik Tosti  
(kst.)

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 14. december 2011

  
Anne Bo Skov

retssekretær