



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 31. oktober 2013 i sag nr. BS 150-2297/2011 og sag nr. BS 150-1813/2012::

Gitte Lunde Jørgensen
Hellerupvej 84, 2. th.
2900 Hellerup

Uffe Tholacius

mod

Jacob Moesgaard
Ny Kongensgade 11 E, st.
1472 København K

SVEJGAARD | GALST | QWIST
ADVOKATAKTIESELSKAB
Kristian Dreyer
Advokat (L)
Gammel Strand 44 · 1202 København K
Tel. 33 63 74 00 · Fax 33 63 74 01
www.svega.dk

mod

Anette Uttenthal

Ordrupvej 100

2920 Charlottenlund

Peter Witzgaard

Sagens baggrund og parternes påstande:

Sagen vedrører:

Spørgsmålet om tilbagebetaling af overpris i forbindelse med sagsøgerens køb af sagsøgte af andelslejligheden Hellerupvej 84, 2 th., 2900 Hellerup, hvilken handel blev formidlet af adciterede

Sagsøgerens påstand:

Sagsøgte, Jacob Moesgaard, tilpligtes til sagsøger, Gitte Lunde Jørgensen, at betale kr. 819.930,00, hvilket beløb forrentes med sædvanlig procesrente fra 14. august 2011, subsidiært fra sagens anlæg den 14. oktober 2011, til betaling sker.

Sagsøgtes påstand:

Hovedsagen:

Frifindelse imod betaling af kr. 225.987,36, subsidiært frifindelse imod et beløb mindre end det påstævnte.

Adcitationssagen:

Den adciterede tilpligtes at friholde sagsøgte i hovedsagen/adcitanten for ethvert beløb inklusive renter og sagsomkostninger, som sagsøgte i hovedsa-

gen/adcitanten måtte blive dømt til at betale til Gitte Lunde Jørgensen i hovedsagen.

Adciteredes påstand:

Frifindelse.

Oplysningerne i sagen:

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Forklaringer:

Gitte Lunde Jørgensen har forklaret, at hun er uddannet bibliotekar og i april 2011 så hun den pågældende lejlighed annonceret hos ejendomsmægler Anette Uttenthal. Hun fik fremvist lejligheden et par gange og fik i den forbindelse noget materiale udleveret.

Hun underskrev købsaftale den 2. maj 2011. Hun havde forinden drøftet papirerne med sin advokat. Det rigtigt, at der både var et advokatforbehold og et bankforbehold. Hun havde ikke behov for at låne, hvorfor hun ikke mener, at banken har rådgivet hende i forbindelse med købet.

I forbindelse med forhandlinger om købet blev prisberegningerne ikke drøftet. Hun gav et bud og fik et nedslag. Det var en helt almindelig handel. Hun mener, at nedslaget var 255.000 kr.

Efter at hun havde overført pengene, var hun ude for at blive godkendt af bestyrelsen. Det var et hyggemøde. Det blev fortalt, at der ikke havde været handlet lejligheder i en årrække. Hun fik at vide, at der var en anden beboer i stuen, der ønskede at sælge. Man forventede ikke, at hun ville have den pågældende lejlighed. Som andelshaver skulle hun have den tilbudt.

Hun fik fremvist den pågældende stuelejlighed den 20. maj 2011. Den 1. juni 2011 overtog hun lejligheden på første sal og købte så samtidig stuelejligheden. Denne blev købt på samme vilkår som den på første sal. Der medvirkede ikke ejendomsmægler i forbindelse med dette. Hun flyttede adresse den pågældende dag og flyttede så ind på første sal.

Hun annoncerede lejligheden på første sal til salg i Den Blå Avis. Der kom mange henvendelser. Efter omkring 10 dage var der nogle købere, der gav udtryk for, at der var problemer i forbindelse med beregningerne af prisen. Først afviste hun det, idet hun havde købt af mægler og havde haft advokat på. Nogle købere sagde, at hun kunne være ligeglad, idet hun havde et halvt år til at rejse indsigelse. Køberne påpegede, at der var problemer i forbindelse med andelsboligforeningens formue, at forbedringerne var udokumen-

terede, og at der var problemer med andelskronen. Hun orienterede foreningens formand.

Hun deltog i generalforsamlingen den 13. juni 2011, hvor blandt andet vurderingen var et punkt på dagsordenen. Der var diskussion om det.

Den, hun solgte til, var en, der havde været interesseret fra det tidspunkt, hvor hun udbød lejligheden. Salget skete i oktober. Den pågældende køber ville have et nedslag. Efter råd fra banken blev nedslaget sat i forbedringerne.

Det er rigtigt, at hun også har ført retssag vedrørende den anden lejlighed. Efter byrettens behandling indgik hun forlig, idet hun havde fået medhold i alt bortset fra vurderingsprincippet. Hun havde udtømt sin mulighed for at få retshjælp og opgav derfor at fortsætte sagen. Hun har ikke på noget tidligere tidspunkt købt eller solgt andelslejligheder.

I forbindelse med sit køb brugte hun en boligsagssadvokat. Det kom derfor som en overraskelse for hende, at der var problemer i forbindelse med købet. Inden hun selv solgte, henvendte hun sig til en anden advokat. Den pågældende regnede tingene igennem og godkendte den pris, hun udbød lejligheden til.

Jacob Moesgaard har forklaret, at den pågældende lejlighed er blevet benyttet til bolig for ham samt nogle af hans søskende. Det har været på tale, at hans forældre skulle være flyttet ind i den på et senere tidspunkt. Det er dog blevet opgivet. I en periode har lejligheden stået tom.

Til købet lånte han penge af sin mor. Det, der kom ind ved salget, er gået til hende. Han har også ved andre lejligheder lånt penge af moderen, og lejligheden opfattedes som tilhørende familien.

Hans far har drevet et firma med rensning af grammofonplader og senere haft andre aktiviteter, blandt andet har faderen udviklet nogle ejendomme.

Det har været faderen, der har stået for moderniseringen og salget af lejligheden. Vedrørende lejligheden og ejendommens drift han kun i begrænset omfang deltaget. Han har været medlem af bestyrelsen, men har i lange perioder været ude at rejse. Han er klar over, at der er forskellige måder at prisberegne en andelslejlighed på. Han har dog ikke sat sig ind i det. Han har blot skrevet under. Han vil mene, at lejligheden blev købt omkring år 2000-2001 for ca. 250.000,00 kr. med tillæg af forbedringer, i alt mellem 500.000-600.000 kr.

Han mener, at der har været uklarhed om, hvorledes man skulle opgøre andelskronen. Når lejligheden blev opgivet skyldtes det, at hans mindre søskende havde fået lejligheder inde i byen. Han har ikke talt med faderen om

salget. Det var noget, faderen selv stod for.

Anette Uttenthal har forklaret, at hun blev statsautoriseret ejendomsmægler i 1987 og siden da, bortset fra en pause, har drevet selvstændig ejendomsmæglerforening. Oprindelig andelslejligheder så efterspurgte, så det var ganske få, der blev formidlet gennem ejendomsmæglere. Midt i 80'erne ændrede dette sig efter, at der var kommet valuarvurderinger til, der medførte prisstigninger..

Den 13. oktober 2010 henvendte sagsøgtes far, Anders Moesgaard sig til hende og hun besigtigede lejligheden, som hun skulle vurdere. Der var lige sat et nyt køkken og bad i, og det blev oplyst, at der var brugt 342.000 kr. derpå. Hun søgte derpå at indhente oplysninger om lejligheden. Hun modtog vedtægter og regnskaber og manglede så en vurdering.

På foreningens formands oplysninger forstod hun, at det var en lille forening, uden administrator. Der var ingtet energimærke. Formanden vidste, at der var bestilt en valuarvurdering. Der blev talt om, at foreningen ikke havde godkendt forbedringerne.

På daværende tidspunkt var sagsøgtes far i Kina. Den 9. november 2010 fik hun at vide, at en ny vurdering var på vej. Hun rykkede en del gange for denne. Foreningen ville tillige gerne have en VVS rapport vedrørende forbedringerne.

Omkring den 20. november 2010 blev formidlingsaftalen underskrevet. I december kom en rapport vedrørende forbedringerne. Denne blev godkendt af bestyrelsen den 31. marts 2011. Hun havde udbudt lejligheden til salg den 22. marts 2011. Hun havde da den 18. marts 2011 fået erklæringen fra revisoren om andelskronens værdi. Sagsøgtes far insisterede på, at andelslejligheden skulle sættes til salg. Hun havde været i kontakt med revisor, som gav udtryk for, at vurderingen var noget, som bestyrelsen skulle forvalte. Ud fra de oplysninger hun havde, antog hun det muligt at udregne den lovlige pris. Hun er ikke revisor og stolede på oplysningerne fra denne.

Hvis hun været klar over, at foreningens prioritetsgæld ikke i revisors beregning var fratrukket, ville man ikke have udbudt. I april kom vurderingerne. Forbedringer var sat til 380.000 kr.

Hun sendte alle dokumenterne til Gitte Lunde Jørgensen. Denne skulle have godkendelse af hendes advokat og bank. Hun mener, at også banken godkendte. Hun sendte papirerne til foreningens formand den 5. maj 2010. Den 11. maj var Gitte Lunde Jørgensen ude og blive godkendt.

Der var nogle små mangler. Man udbød til lovlig maksimalpris. Lejligheden fik en relativ kort liggetid. Efter forholdene, og som det var på daværende tidspunkt, var der en pæn interesse for andelslejligheden.

Det er en fejl, at hun har brugt en budgetblanket som provenuberegning.

Det er hendes opfattelse, at hvis sagsøger ved videresalget havde sat lejligheden til salg gennem en mægler, havde der været flere potentielle købere.

Flemming Stolze har som vidne forklaret, at han har været medlem af andelsboligforeningen siden 1997. Den har seks medlemmer, der alle er med i bestyrelsen. For tiden er han formand. Man har i en årrække benyttet sig af valuarvurderinger. Det er måske 10 år siden, man begyndte.

Vidnet vidste, at vurderingerne kunne bruges i 18 måneder. På generalforsamlingen i sommeren 2010 antog man, at man kunne benytte en valuarvurdering og regulere på denne. Det var baggrund for beslutningen derom. Det har været kassereren, der har stået for det finansielle.

På spørgsmålet om hvorvidt der i perioden 2005 til år 2011 har været salg, kan vidnet ikke præcist huske dette. Der har været nogen, der har flyttet fra anden sal til stuen. Han kan ikke sige, om der har været salg efter, at man begyndte at foretage valuarvurderingerne

Vidnet kan ikke udtale sig om, hvor længe revisor har været brugt. Han mener, at det har været samme revisor i hele perioden. På et tidspunkt var der en advokat i bestyrelsen. Der har også været en regnskabskyndig. I forbindelse med denne sag, har man fået ny revisor. Der var noget om, at revisoren ikke kunne fortsætte.

Han har talt en del gange med Anette Uttenthal. Vidnet har normalt henvist til kassereren. Vidnet har slet ikke været i dialog med nogen om en pris.

Parternes synspunkter:

Sagsøgeren har i sit påstandsdokument anført:

Til støtte for den nedlagte påstand **gøres det overordnet gældende:**

- at købesummen for andelen i foreningens formue, som sagsøger har betalt til sagsøgte via andelsboligforeningen, andrager kr. 1.669.050 (kr. 1.924.550 minus et nedslag på kr. 255.500), jf. overdragelsesaftalen (bilag 1),
- at Andelsboligforeningen Hellerupvej 84 (i det følgende kaldet andelsboligforeningen) består af 6 lige store lejligheder og derfor tager andel i andelsboligforeningens formue med 1/6 hver,
- at Andelsboligforeningens vedtægter (i det følgende kaldet vedtægterne) går forud for Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (i

det følgende kaldet loven), forudsat at bestemmelserne i vedtægterne ikke er i strid med loven,

- at andelsboligforeningens vedtægter om værdiansættelse af andelene ikke er i strid med loven og er i overensstemmelse med sædvanlig praksis,
- at sælger ikke frit kan vælge hvilke bestemmelser der skal finde anvendelse i loven, hvis vedtægterne og beslutninger på andelsboligforeningens generalforsamling har fastsat andelsværdien,
- at andelsværdien er fastsat af generalforsamlingen den 19. august 2010 (bilag 4) ved godkendelse af andelsboligforeningens regnskab for 2009/2010 (bilag 3),
- at værdien er gældende indtil næste generalforsamling, jf. vedtægternes § 14, stk. 1, A og § 32, stk. 2 (bilag 2),
- at værdien er fast, uanset at der kunne fastsættes en højere værdi, jf. vedtægternes § 14, stk. 1, A (bilag 2),
- at den offentlige vurdering, som indgår i regnskabet for 2009/2010 var uændret kr. 8,8 millioner ved salget
- at valuarvurderingen fra december 2010 (bilag 7) kun finder anvendelse, hvis det lægges til grund at andelsboligforeningen forud for overdragelsen havde besluttet at benytte handelsværdien som grundlag for andelsboligværdien, hvilket ikke er tilfældet,
- at hverken referater fra generalforsamlinger forud for salget eller regnskabet for 2009/2010 giver sagsøgte belæg for at påkalde sig en andelsværdi baseret på ejendommens handelsværdi,
- at den manglende klarhed om generalforsamlingernes beslutning vedrørende værdiansættelse af andelene må føre til at lægge teksten i regnskabet for 2009/2010 til grund for værdiansættelse af andelen,
- at sagsøger først efter overdragelsesaftalens indgåelse d. 2. maj 2011 (bilag 1) og andelens overtagelse, hvilket skete den 1. juni 2011, er blevet opmærksom, på, at den aftalte købesum for andelen i foreningens formue væsentligt overstiger, hvad den lovlige maksimalpris for andelen måtte udgøre,
- at sagsøger som følge af den ulovlige overpris for andelen har krav på tilbagebetaling af overprisen,
- at overprisen for andelen skal opgøres som påstået af sagsøger, jf. nedenfor under pkt. IV og bilag 13-15,

at sagsøgers krav om tilbagebetaling af ulovlig overpris ikke påvirkes af størrelsen af den salgssum, som sagsøger efterfølgende har opnået ved salg af andelslejligheden, idet sagsøgers krav ikke skal behandles efter reglerne for erstatning men alene efter reglerne for maksimalpriser i h.t. loven og andelsboligforeningens vedtægter

Det gøres endvidere særligt gældende:

I.

at når andelsboligforeningens vedtægter (bilag 2) § 32, stk. 2. bestemmer (citater):

”I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.”

og når andelsboligforeningens vedtægter § 14, stk. 1 A bestemmer (citater):

”Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling.”

og når det af referat fra andelsboligforeningens generalforsamling den 19. august 2010 (bilag 4) fremgår under punkt 3, at (citater):

”Der var tilfredshed med årsregnskabet, der blev godkendt uden bemærkninger....”

Følger det

at følgende note, som indgår i regnskabet for andelsboligforeningen side 9 (bilag 3) skal lægges til grund for beregning af andelsværdien (citater):

”Opgørelsen af andelskroneværdien tager udgangspunkt i foreningens seneste status, hvor foreningens ejendom er bogført til seneste ejendoms-vurdering og prioritetsgælden er optaget til kursværdien af de underliggende obligationer. Herefter opgøres andelskroneværdien pr. 31. marts 2009 som følger:

...

Værdi af marts 2010:

6.960”

at noten i regnskabet er bindende for prisfastsættelse af andelene, med-

mindre andet klart fremgår af referat af seneste generalforsamling forud for handlen mellem parterne,

- at sagsøgte ikke har belæg for at bestride notens oplysning om fastsættelse af andelenes værdi i nærværende sag
- at oplysning om valuarvurdering pr. kvm. i samme note ikke i sig selv er en angivelse af andelsværdien, idet der bl.a. ikke er taget højde for andelsboligforeningens bogførte egenkapital (og gæld),
- at de almindelige regnskabsprincipper for beregning af andelsværdien tager udgangspunkt i andelsboligforeningens egenkapital pr. udgangen af seneste regnskabsår forud for salget, og at andelsboligforeningens gæld indgår i opgørelsen med den i seneste regnskab anførte restgæld,
- at de almindelige regnskabsprincipper for beregning af andelsværdien tillige tager højde for hensættelse af beløb til særlige formål, herunder hensættelse til hoveddistandsættelse, hvilket bl.a. er skitseret i bilag 16 og 17,
- at den af Lyngby Ret afsagte dom i en parallel sag (bilag c) er i strid med de ovenfor anførte anbringender og i øvrigt ikke tager højde for andelsboligforeningens egenkapital i det senest godkendte regnskab (bilag 3) forud for handlen mellem parterne.
- at sagsøgers anbringender støttes af den omstændighed, andelsboligforeningen først ved generalforsamling afholdt d. 13. juli 2011 (bilag 9) under punkt 5 om forslag vedtog, (citater) "*at vurderingsprincippet for det kommende år er valuarvurdering med henvisning til vurdering udarbejdet af Nybolig Erhverv i 'Vurderingsrapport, december 2010' dateret d. 22.12.2010.*"

II.

- at når det af vedtægterne for Andelsboligforeningen (bilag 2) fremgår af § 14, stk. 1 A (citater):

"Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld",

Følger det

- at andelsboligforeningen gyldigt kan beslutte at reservere et beløb til vedligeholdelse eller som buffer i anden sammenhæng, således at dette beløb ikke indgår i opgørelsen af andelsværdien, og at generalforsamlingen i

det konkrete tilfælde har besluttet at reservere kr. 540.000,- ved hensættelse til vedligeholdelse under egenkapitalen, jf. også principperne i bilag 16 og 17

- at værdien af andelen – i henhold til generalforsamlingens beslutninger og som indarbejdet i årsrapporten for 2009/10 – er opgjort på grundlag af balancen, hvori ejendommens værdi indgår i overensstemmelse med andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (gældende/seneste offentlige vurdering),
- at sagsøgte ikke har dokumenteret og ikke kan dokumentere, at egenkapitalen, som opgjort i andelsboligforeningens regnskab for 2009/2010, er forkert,
- at sagsøgte ikke har dokumenteret og ikke kan dokumentere, at andelsværdien skal opgøres på et andet grundlag end den i regnskabet forud for overdragelsen opgjorte egenkapital,

III.

- at når det af vedtægterne for Andelsboligforeningen (bilag 2) fremgår af § 14, stk. 1 A (citater):

”Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris”

Følger det

- at den af generalforsamlingen den 19. august 2010 (bilag 4) vedtagne andelsværdi på kr. 6.960 (jf. side 9 i bilag 3) er bindende for andelshaverne ved salg indtil ny beslutning måtte blive truffet på en senere generalforsamling (jf. vedtægternes § 32.2 i bilag 2, side 9),
- at sagsøgte ikke kan påkalde sig vurderingsrapporten fra december 2010 (bilag 7) og revisors brev af 18. marts 2011 (bilag B) skal lægges til grund for værdiansættelse af andelen i den i nærværende sag omhandlede overdragelse, idet andelsboligforeningen først vedtager at benytte den i bilag 7 omtalte valuarvurdering ved generalforsamling afholdt den 13. juli 2011, altså ca. godt 2 måneder efter handlens indgåelse,

IV.

- at den lovlige værdi af andelen i foreningens formue i forbindelse med den omtvistede handel, jf. ovenstående anbringender, rettelig skulle opgøres som følger:

Principalt (bilag 13):

Betalt for andel af foreningens formue: kr. 1.669.050,00

Andelskronens værdi i henhold til årsrapport 2009/10 (bilag 3)
udgør kr. 6.960,00 pr. kvm. Andel andrager 122 kvm.

Lovlig maksimalpris for andel af foreningens formue
(122 x kr. 6.960,00): kr. 849.120,00

Ulovlig merpris for andel af foreningens formue kr. 819.930,00

Subsidiært (bilag 14):

Betalt for andel af foreningens formue: kr. 1.669.050,00

Egenkapital ifølge årsrapport
for 2009/2010 kr. 5.465.761,00

Andel heraf 122/732 (1/6) kr. 910.960,00

Ulovlig merpris for andel af foreningens formue kr. 758.090,00

Mere subsidiært:

at der også ville være tale om en ulovlig overpris for andelslejligheden,
hvis man lægger valuarvurderingen fra december 2010 til grund for be-
regning af andelsværdien, idet man i givet fald skulle have foretaget føl-
gende beregning (bilag 15):

Betalt for andel af foreningens formue: kr. 1.669.050,00

Egenkapital ifølge årsrapport
for 2009/2010 kr. 5.465.761,00

Heri indgår bogført værdi kr. (8.800.000,00)

Valuarvurdering dec. 2010 kr. 10.980.000,00

Korrigeret egenkapital kr. 7.645.761,00

Andel heraf 122/732 (1/6) kr. 1.274.293,00

Ulovlig merpris for andel i foreningens formue kr. 394.757,00

Sagsøgte har i sit påstandsdokument gjort gældende:

I hovedsagen:

- at der helt overordnet set ikke er betalt en overpris på mere end kr. 225.987,36,
- at det må lægges til grund, at foreningen anvendte valuarvurderingen som værdiansættelsesprincip efter ABL § 5, stk. 2, litra B, forud for handlens indgåelse herunder også i 2009 (bilag A),
- at generalforsamlingen den 19. august 2010 (bilag 4) fastholder dette vurderingsprincip, men fejlagtigt troede at de blot selv kunne regulere værdiansættelsen fra den gamle valuarvurdering, der imidlertid var udløbet efter 18 måneder,
- at da parterne indgår købsaftale den 2. maj 2011 er foreningen blev opmærksom på problemet, og har allerede indhentet ny og gyldig valuarvurdering (bilag 7) dateret den 22. december 2010, og i nærværende handel lægger man denne helt nye og korrekte valuarvurdering til grund (bilag B),
- at generalforsamlingen den 13. juli 2011 formelt genbekræfter at man anvender valuarvurderingsprincippet samt vedtager den nye valuarvurdering, der er modtaget og handlet på baggrund af for driftsåret 2011 (bilag 9), og som således også omfatter nærværende andelsbolighandel,
- at der ikke har været ønske om at ændre værdiansættelsesprincip, og at det utvivlsomt må lægges grund, at det er valuarvurderingsprincippet der finder anvendelse, og som der korrekt er handlet på baggrund af,
- at det er helt ligegyldigt hvad der fremgår af årsrapporten om vurderingsprincip, idet generalforsamlingen træffer beslutning om hvilket af de tre værdiansættelsesprincipper, der skal finde anvendelse. Det ligger helt fast i foreningen, og er tillige slået fast i dommen af 17. september 2012 i BS 150-2331/2011 med forklaringer fra bestyrelsen (bilag C), at man hele tiden har anvendt valuarvurderingen som værdiansættelsesprincip, man gjorde det også på generalforsamlingen den 19. august 2010, og troede blot at man selv kunne regulere værdifaldet, men måtte bagefter sande, at en valuar skulle lave ny valuarvurdering, hvilket man i konsekvens heraf indhentede.
 Havde man valgt at ændre værdiansættelsesprincip til offentlig vurdering, var der ingen grund til at bekoste en opdateret og ny valuarvurdering. Revisors regnskab er så mangelfuldt og fejlbehæftet og forvirrende læsning, og han har konsekvens lavet sin note i årsrapporterne med andelsværdiberegningen med udgangspunkt i den offentlige vurdering på trods af, at foreningen år efter år vælger at tage udgangspunkt i en valuarvurdering. Revisor burde for forståelsens skyld, og i overensstemmelse

med modelregnskabet naturligvis vælge at angive andelsværdierne med udgangspunkt i det værdiansættelsesprincip, som foreningen vitterligt anvender og ønsker at anvende, og revisors manglende forståelse for opbygning af korrekt og pædagogisk forståeligt regnskab, kan ikke tillægges nogen betydning i nærværende sag,

- at man af bilag F kan se, at foreningen i årsrapport 2011/12 fortsætter med at revidere foreningen på lidt alternativ måde, og fortsætter med at opgøre andelsværdierne på basis af en offentlig vurdering, selvom foreningen ubestridt følger valuarvurderinger, hvilket således understøtter synspunktet om, at man fra foreningens side, når man godkender regnskabet, derved ikke har for praksis at vedtage den offentlige vurdering men blot erklærer sig enig i revisors revidering i øvrigt, og at der ikke skal lægges andet og mere deri,
- at hvis der er uklarhed om, hvilket værdiansættelsesprincip, der var vedtaget, må foreningens praksis (valuarvurdering) selvsagt være afgørende,
- at hvis Retten måtte finde, at der slet ikke er vedtaget noget værdiansættelsesprincip på generalforsamlingen den 19. august 2010, og ej heller falder tilbage på foreningspraksis, således at der reelt er tre valgmuligheder med hensyn til værdiansættelsesprincip, har den sælgende andelshaver selv mulighed for at vælge det princip, der giver ham den højeste andelsværdi, jf. U1982.105SØ, U1999.1138/2Ø, U1995.935Ø, T:BB 2006.497Ø, KARNOV note 56 til andelsboligloven, samt Mette Neville, s. 18lf (3. udgave s. 120ff) og Kristian Dreyer i Ejer- og andelsboligforeninger, s. 197-198,
- at der i øvrigt henvises til identisk sag med samme forening og sagsøger, afsagt 17. september 2012 i BS 150-2331/2011 af dommer Ulrik Finn Jørgensen, Retten i Lyngby, (bilag C) som netop slår fast, at der faktisk er valgfrihed for sælger mellem alle tre værdiansættelsesmetoder, og det bemærkes, at dommen IKKE er ændret af østre Landsret i forbindelse med dens ankbehandling, og derfor må lægges til grund, også i nærværende sag,
- at den mangeårige foreningspraksis i øvrigt tillægges afgørende betydning, jf. U199s.93sØ og T:BB 2012.30 samt Bs 150-2331/2011 ved Retten i Lyngby, og i nærværende forening har valuarvurderingsprincippet været anvendt historisk set, og anvendes fortsat,
- at Højesteret ved domme af 18. januar 2013 i sagerne nr. 365/2011 og nr. 97/2012 har slået fast, at der ved fald i valuarvurderingen foreligger en pligt til at anvende den netop modtagne og nye/retvisende valuarvurdering, så snart den modtages, hvilket også er sket i nærværende handel, og disse Højesteretsdomme er afsagt efter at Retten i Lyngby i den identiske sag afsagde

dom, og støtter således reelt Retten i Lyngby og sagsøgte anbringender/argumentation,

- at der ikke er nogen som helst faktuelle forhold, retlige bevæggrunde endelige saglige beskyttelseshensyn for sagsøger, der taler for at den offentlige vurdering skulle finde anvendelse i den andelsboligoverdragelse, som nærværende retssag omhandler,
- at sagsøger umiddelbart efter sit køb videresolgte andelen basseret på præcis samme valuarvurderingsprincip og valuarvurdering, som andelen blev købt på baggrund af (bilag E), og derfor med andre ord har solgt på samme vilkår som hun købte, hvorfor det forekommer lidet usympatisk, at man gør et overpriskrav gældende mod sagsøgte, hvilket indebærer, at sagsøger juridisk set ikke må anses for at have nogen retlig interesse i at forfølge sit påståede "tekniske" eller "konstruerede" krav, og
- at der ved beregning af foreningens "nettoformue" - som fordeles blandt andelshaverne og derved udgør andelsværdierne - alene skal ske fradrag for prioritetsgæld, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4, hvorfor frivillige hensættelser (altså opsparinger eller buffere i form af frivillige hensættelser) ikke skal fradrages, jf. herved tillige T:BB 2011.730B.

Jeg henviser i øvrigt til min tidslinje i duplikken, der forhåbentlig skaber overblik. Jeg henviser i øvrigt til min beregning i duplikken s. 4.

I additionssagen:

- at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, idet Retten bør lægge vægt på følgende momenter:
 - DE Kvalitetsnorm B-BI er overtrådt, idet der ikke er sket korrekt værdiansættelse og beregning af korrekte udbudsvilkår, herunder ikke foretaget egen (læs: af mægler) kontrol af maksimalprisen, og den adciterede kunne klart se, at
 - B-BI er overtrådt, idet der ikke er sket korrekt værdiansættelse og beregning af korrekte udbudsvilkår, herunder ikke foretaget egen (læs: af mægler) kontrol af maksimalprisen, og den adciterede kunne klart se, at revisor havde misforstået, hvorledes man udregner korrekt andelsværdi, hvilket i øvrigt også følger kendelse afsagt af Klagenævnet for Ejendomsformidling nr. 2011-0271 afsagt 15. maj 2012, hvori fremhæves, at mægler tilsidesætter sine pligter (alvorligt) ved at udbyde en andelsbolig til en pris, der er højere end maksimalprisen, og at det forhold, at en administrator i den pågældende sag var længe om at fremkomme med korrekte oplysninger, fritog ikke ejendomsmæglerens ansvar,
 - DE kvalitetsnorm for andelsboligsalg litra C samt litra 14 er tilsidesat,

- Dansk Ejendomsmæglerforenings etiske regler er tilsidesat,
 - Omsætningslovens § 14 er tilsidesat, ligesom lovens § 16, stk. 1, er tilsidesat,
 - Omsætningslovens § 17, stk. 2, nr. 3 sammenholdt med § 20 medfører, at der skal udarbejdes et provenu, som sælger opnår ved et salg på de i købsaftalen aftalte vilkår (som selvsagt skal være korrekte og lovlige, idet provenuberegningen ellers bliver fejlbehæftet, hvis mægler rådgiver om og medvirker til at en andelsbolig handles for en ulovlig overpris),
- at der ved provenufejl opstår pligt til at svare fuld godtgørelse for differencen mellem korrekt og forkert provenuberegning, jf. omsætningslovens § 24, stk. 2, og i øvrigt på objektivi grundlag, jf. herved Betænkning 1241, 1992, s. 72 og U1997.488V med henvisning til FT 1992-93, tillæg B, sp. 1947f om, at en forbruger skal kunne indrette sig i tillid til en mægleres opgørelse over provenuet ved salg, også selvom den pågældende mægler i øvrigt er uden skyld,
- at der derudover er sket væsentligt fejlagtigt værdiansættelse af andelen, og at dette er den første sag i Danmark om, hvordan man herefter skal fastsætte godtgørelsen. Ved ejerlejligheder/villaer, hvor man ikke har en maksimalpris, der kan beregnes specifikt, har forbrugeren krav på en "rimelig godtgørelse", fordi der er usikkerhed om, hvad en ejerlejlighed/villa var værd, men anderledes må det være i denne første sag af sin art, hvor andelsboliglovens § 5, stk. 1 direkte dikterer, hvad en andelsbolig maksimalt må koste, og alt derudover er ulovlig overpris, og dette bør derfor ved andelsboliger godtgøres fuldt ud (krone-til-krone) ganske som ved provenufejl,
- at det skøn, som man normalt indlægger ved fastsættelsen af godtgørelsen ved fejlagtig værdiansættelse, og som er udførligt beskrevet i lovbetragtningerne til omsætningslovens § 24, stk. 2, 3.

Adciterede har i sit påstandsdokument **anført**:

Indledningsvist gøres det gældende, at det påhviler adcitanten (herefter sælger) at bevise, at alle betingelser for en godtgørelse i medfør af ejendomsmæglerlovens § 24, stk. 2 er til stede, uanset om det er en godtgørelse ud fra bestemmelsen første punktum om provenufejl eller bestemmelses tredje punktum om ukorrekt værdiansættelse.

Det gøres gældende, at bestemmelserne om godtgørelse er en særregel i forhold til dansk rets almindelige erstatningsregler, og at der ved fortolknings tvivl bør udvises tilbageholdenhed i relation til at anse bestemmelsernes betingelser for opfyldte. Indførelsen af bestemmelserne om godtgørelse skete,

fordi der var et behov for, at forbrugere kunne indrette sig i tillid til en professionel ejendomsformidlers værdiansættelse, beregning af provenu og beregning af ejerudgift. I en situation hvor fejlen opdages hurtigt, og hvor sælger ikke har foretaget andre økonomiske dispositioner end salget i tillid til værdiansættelse og provenuberegning, er man udenfor kerneområdet af den beskyttelse, som lovgiver ønskede at gennemføre med særreglen.

Ad. ejendomsmæglerlovens § 24, stk. 2, 1. pkt. om provenu

Adciterede (herefter ejendomsmægleren) bestrider, at der er foretaget en forkert beregning af provenuet, hvilket ifølge bestemmelsen er en betingelse for sælgers ret til godtgørelse.

Ejendomsmæglerlovens § 24, stk. 2, 1. pkt. henviser til ejendomsmæglerlovens § 20, 3. pkt. og følgende fremgår af denne bestemmelse: "Ved salg skal beregningen ske på grundlag af købsaftalens vilkår". Beregningen i provenuberegningen er ubestrideligt sket på grundlag af købsaftalens vilkår og er dermed korrekt på handelstidspunktet. At køber efter handlen reklamerer over købesummens lovlighed, indebærer ikke at provenuet er beregnet forkert. Det er klart, at en tilbagebetaling af købesum vil reducere det modtagne provenu, men tilsvarende gælder ved almindelig mangelskrav rejst mod sælger. Et mindre provenu som følge af et berettiget mangelskrav fra en køber, giver heller ikke en sælger ret til godtgørelse. Disse efterfølgende ændringer i provenuet ligger udenfor bestemmelsens beskyttelsesområde.

Følgende fremgår af provenuberegningens punkt 7. Forbehold:

"Rådighedsbeløbet er beregnet under forudsætning af, at andelen sælges på de nævnte udbudsvilkår, herunder gældende andelskrone. Efterfølgende ændringer af udbudsvilkårene kan medføre, at rådighedsbeløbet ændres". Det gøres ikke gældende, at et forbehold kan fravige en præceptiv lovbestemmelse, men det gøres gældende, at forbeholdet er i overensstemmelse med loven og gør sælger bekendt med, at beregningen er foretaget på grundlag af de aftalte vilkår.

Det bestrides, at standardforbeholdet i salgsbudgettet er misforstået, og det fremgår også af formularen for provenu ved salg punkt 7 (bilag ADC. D), at salgsprovenuet er beregnet på de aftalte handelsvilkår. Det fastholdes således, at provenuberegningen ikke var forkert på handelstidspunktet, idet provenuet er oplyst ud fra de aftalte handelsvilkår.

Det bestrides, at sælger har været i god tro, idet sælger burde have indset den åbenlyse fejl. Det må herved tages i betragtning, at sælger var bestyrelsesmedlem og dermed underlagt de forpligtelser, som der gælder for en bestyrelse.

Ad. ejendomsmæglerlovens § 24, stk. 2, 3. pkt. om værdiansættelse

Det bestrides, at denne bestemmelse finder anvendelse ved salg af en andelsbolig, når salgsprisen ikke er under den forventede lovlige maksimalpris. I denne situation foreligger der ikke en værdiansættelse i bestemmelsens forstand, idet dette må forudsætte en værdiansættelse, som er udtryk for ejendomsformidlerens skøn over værdien og som har betydning for handlen. En værdiansættelse foretages ud fra ejendomsmæglerlovens § 3 og er udtryk for hvilken kontantpris en ejendom skønnes at kunne sælges til.

Det bestrides, at ejendomsmægleren selvstændigt har foretaget en forkert beregning af andelsværdien, idet ejendomsmægleren har lagt oplysningerne i årsregnskabet og tillæg til årsregnskabet til grund for den oplyste andelsværdi.

Det bestrides, at sælger har været i god tro, idet sælger burde have indset den åbenlyse fejl. Det må herved tages i betragtning, at sælger var bestyrelsesmedlem og dermed underlagt de forpligtelser, som der gælder for en bestyrelse.

Hvis retten finder, at der i medfør af bestemmelsen er grundlag for en godtgørelse, gøres det gældende, at der kun skal udmåles en rimelig godtgørelse og ikke den fulde difference jf. bestemmelsens ordlyd.

Boligrettens begrundelse og afgørelse:

Hovedsagen:

Sagsøgeren Gitte Lunde Jørgensen modtog rådgivning fra et advokatfirma, såvel i forbindelse med købet af den andelslejlighed, der er omfattet af denne sag, som det yderligere køb, som sagsøgeren foretog i samme forening før overtagelsen af den første andelslejlighed. Forudsætningen for det andet køb kunne gennemføres var, at Gitte Lunde Jørgensen allerede skulle være medlem af foreningen således, at hun havde fortrin af at være opført på foreningens interne venteliste.

Det fremgår af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, at maksimalprisen ved handel med andelslejligheder fastsættes således, at andelskronen højst kan beregnes med udgangspunkt i enten foreningens anskaffelsespris for ejendommen, den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller den offentlige ejendomsværdi. Med mindre der foreningsretligt er fastsat andet, kan den enkelte andelshaver selv vælge hvilket af de tre udgangspunkter, der skal anvendes.

Uanset rådgivning var Gitte Lunde Jørgensen ikke før overtagelsen af de to lejligheder blevet gjort bekendt med særligt problemerne i forbindelse med fastsættelsen af andelskronens størrelse.

Det fremgår af foreningens vedtægters § 14, stk. 5, at andelskronen fastsæt-

tes med bindende virkning af generalforsamlingen.

På baggrund af forklaringer og understøttet af oplysningerne i regnskabet for 2009/2010 lægges det til grund, at der hvert år fra 2005 til 2009 er indhentet en valuarvurdering. Det lægges til grund, at formålet med at indhente valuarvurderinger var, at fremtidige handler skulle kunne ske til valuarvurderingen, og at dette blev godkendt på de respektive generalforsamlinger. Dette støttes af, at det ellers ville være en unødvendig udgift at indhente valuarvurderinger. Det lægges ligeledes til grund, at der ikke op til generalforsamlingen i 2010 blev indhentet en ny valuarvurdering, da man ville spare udgiften, fordi der i flere år ikke var blevet handlet andelslejligheder.

Det fremgår af referatet fra generalforsamlingen i 2010, at "da der ikke havde været fornyet ejendomsvurdering, var andelskronen ikke blevet justeret. Man enedes om at fastsætte andelskronen på baggrund af sidste vurdering justeret i henhold til relevant prisindeks ..." Det var således den seneste valuarvurdering, der i henhold til beslutningen skulle lægges til grund for andelskronens beregning.

Denne vedtagne andelskroneværdi, der ikke var i overensstemmelse med lovens muligheder, var derfor ugyldig. Det burde have været konstateret af personer med faglig juridisk viden på andelsboligområdet

I forbindelse med salget af en anden andelslejlighed i foreningen, som sagsøgeren som foran nævnt også købte, blev der i december 2010 udarbejdet en ny valuarvurdering, da vurderingen fra 2009 var blevet mere end 18 måneder gammel og derfor i medfør af loven ikke kunne danne grundlag for beregningen af andelskronen. På generalforsamlingen i juli 2011 blev det besluttet, at denne vurdering skulle danne grundlag for beregningen af andelskronen for det følgende år.

Retten lægger herefter til grund, at foreningens generalforsamling i 2010 besluttede, at valuarvurderingen fra april 2009 skulle finde anvendelse ved fastsættelsen af andelskronen og dermed ved fastlæggelsen af den maksimale pris, andelslejligheder måtte handles til det kommende år, og således på tidspunktet for den omstridte handel. I henhold til loven må en valuarvurdering ikke være mere end 18 måneder gammel på tidspunktet for den konkrete handels indgåelse, hvorfor 2009 vurderingen ikke kunne lægges til grund ved fastsættelsen af prisen for den konkrete lejlighed, hvor købsaftalen blev indgået maj 2011.

Da der således ikke på handelstidspunktet forelå en generalforsamlingsbeslutning, der lovligt fastsatte andelskronen, falder man tilbage på udgangspunktet, hvorefter prisen kan fastsættes ud fra en af de 3 værdier, der er nævnt i lovens § 5, stk. 2.

Det er derfor i overensstemmelse med loven, at andelskronen er beregnet på

grundlag af ejendommens værdi i henhold til valuarvurderingen fra december 2010.

At det regnskabsmæssige fradrag for hensættelser til senere ikke vedtagne vedligeholdelsesarbejder burde fradrages i den vurderede pris, støttes hverken i købsaftalen i denne sag eller ved sagsøgers videreoverdragelse.

I forholdet mellem sagsøger og sagsøgte, er den økonomiske opgørelse herefter således:

Maksimalprisen vil så således ud:

Ejendommens værdi		kr.	10.980.000,00
- Fradrag for prioritetsgæld	kr. 2.746.941,00	kr.	<u>0,00</u>

Nettoformue til fordeling blandt andelene		kr.	<u>8.233.059,00</u>
---	--	-----	---------------------

Andelsværdien kan herefter opgøres således:

kr. 8.233.059,00			
-----	X 122 m ² =	kr.	1.443.150,64
696 m ²			

Forbedringstillæg		kr.	381.000,00
-------------------	--	-----	------------

Den lovlige maksimalpris efter andelsboligloven § 5		kr.	<u>1.824.152,64</u>
---	--	-----	---------------------

Sagsøger i hovedsagen har betalt andel og forbedringstillæg kr. 2.050.050,00

Beregnet overpris		<u>kr. 225.987,36</u>
-------------------	--	-----------------------

Da der ikke er anført noget, der kan føre til andet resultat, skal beløbet forrentes fra sagens anlæg.

Adcitationssagen:

Som anført byggede ejendomsmæglerens prisfastsættelse på en forkert beregning af andelskronen med det deraf følgende for højt salgsprovenu.

Det materiale, der var fremkommet til mægleren om andelskronen burde give anledning til faglige overvejelser. Navnlige den håndskrevne beregning af andelskroneforhøjelsen fremtrådte åbenbart uprofessionel. At regnestykket var fremsendt af revisor ændrede ikke dette.

I denne forbindelse bemærkes, at værdien af andelskronen skulle have fremgået som en note til årsregnskabet, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 5.

Mægleren burde derfor ikke ukritisk have anvendt det modtagne.

Af ejendomsmæglerlovens § 20 følger at en ejendomsmægler i forbindelse med et salg skal beregne provenuet på grundlag af købsaftalens vilkår.

Af samme lovs § 24 fremgår bl. a. i hvilket omfang en ejendomsmægler er forpligtet til at betale erstatning eller godtgørelse.

Sagsøgte har ikke gjort gældende, at han skulle være berettiget til at få dækket et allerede nu konstateret tab.

Af sagsøgtes forklaring fremgik, at andelslejligheden oprindeligt blev købt med henblik på, at han, der var flyttet hjemmefra, kunne få et sted at bo. Købesummen var lånt af hans mor, der efterfølgende tillige havde lånt ham yderligere, bl. a. med henblik på udlandsrejser. Ud over ham selv havde også søskende boet i lejligheden. I en periode havde den været udlejet til fremmede, ligesom den også havde stået tom. Som årsag til, at lejligheden skulle sælges, er oplyst, at familien ikke længere havde brug for den.

Den ved salget opnåede provenu er blevet oppebåret af sagsøgtes familie.

Der foreligger ingen oplysninger om, at den af mægleren beregnede pris eller provenu har haft nogen betydning i forbindelse med overvejelserne om at sælge. Der er heller ikke oplysninger om, at der fra ejerens side efterfølgende er blevet truffet nogen beslutning i tillid til et forventet provenu. Sådanne forhold kan således ikke føre til en godtgørelse

Retten lægger til grund, at andelskronens værdi er blevet øget i ejerperioden.

Det fremgår, at sagsøgte i ejerperioden har været medlem af foreningens bestyrelse, som bestod af samtlige 6 medlemmer af foreningen.

Det var sagsøgtes far, der bl. a. har beskæftiget sig med udvikling af ejendomme, der selv henvendte sig til foreningens revisor med henblik på at få beregnet en regulering andelskronen, hvilket førte til en ulovlige overpris.

Det, sagsøgte ved nærværende dom kommer til at frasige sig, er alene en ulovlig overpris.

Boligretten finder ikke, at et sådant formuegode efter dansk ret kan berettige til en erstatning eller prisfastsættes til en godtgørelse.

Det bemærkes, at boligrettens sagsomkostningsafgørelse er langt afgørende vægt på mæglerens ansvar.

Sagsøgte frifindes derfor for sagsøgtes påstand om betaling.

Sagsomkostninger:

Adciterede er i modsætning til de øvrige parter momsregistrerede.

Retten finder, at sagsøger bør have godtgjort 5.740,00 kr. i retsafgift og 40.000,00 + moms af dennes advokatudgifter, i alt 55.740,00 kr.

Videre at adciterede bør godtgøre sagsøgte dette beløb samt yderligere 60.000,00 kr. + moms af dennes advokatudgifter og 5.740,00 kr. i retsafgif eller i alt 136.480,00 kr.

Der forholdes herefter med sagsomkostninger som nedenfor bestemt.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte Jacob Moesgaard, skal inden 14 dage til sagsøger Gitte Lunde Jørgensen, betale 225.987,36 kr. med sædvanlig procesrente fra 14. oktober 2011, til betaling sker samt 55.740,00 kr. i sagsomkostninger.

Adciterede Anette Uttenthal frifindes for sagsøgte Jacob Moesgaard, betalingspåstand

Adciterede Anette Uttenthal skal inden samme frist til sagsøgte Jacob Moesgaards betale 136.480,00 kr. i sagsomkostninger.

Stig Kaas
dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Lyngby, den 31. oktober 2013.

Sarah Lophaven Simonsen, Retsassistent



Udskrift af retsbogen

Den 31. oktober 2013 kl. 13:00 blev boligretten sat i Tingstedet af dommer Stig Kaas.

Der blev foretaget i offentligt retsmøde
sag nr. BS 150-2297/2011:

Gitte Lunde Jørgensen
Hellerupvej 84, 2. th.
2900 Hellerup
mod
Jacob Moesgaard
Ny Kongensgade 11 E, st.
1472 København K

Ingen indkaldt eller mødt.

Intet fremlagt.

Der blev afsagt

DOM

Sagen sluttet.

Retten hævet.

Stig Kaas
dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Lyngby, den 31. oktober 2013.

Sarah Lophaven Simonsen, Retsassistent