



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 11. marts 2014 i sag nr. BS A-1071/2013:

Kasper Wünsche
Charlotte Muncks Vej 11, 4.
2400 København NV
mod
Louise Hvidberg
Ingstrup Allé 32
2770 Kastrup
og
Jesper Hvidberg
Ingstrup Allé 32
2770 Kastrup

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 6. maj 2013, drejer sig om, hvorvidt sagsøgeren har betalt overpris for en andelslejlighed, og om det tilbagebetalingskrav, som han fremsat i den forbindelse, er forældet.

Sagsøgeren har nedlagt påstand om, at de sagsøgte tilpligtes at betale 77.296,30 kr. med tillæg af procesrente fra den 18. april 2013 og til betaling sker.

De sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

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

Parternes synspunkter

Sagsøgeren har i sit påstandsdokument til støtte for påstanden anført følgende:

"Til støtte for den nedlagte påstand, gør jeg i relation til forældelsesproblematikken gældende, at kravet ikke er forældet efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, idet der er indtrådt suspension, jf. herved princippet i forældelseslovens § 3, stk. 2. Forældelsesfristen på 6 måneder begynder først at løbe fra det tidspunkt, hvor sagsøger bliver

bekendt med sit overpriskrav, eller burde være blevet det.

Det gøres gældende, at kundskabstidspunktet hvorfra forældelsesfristen skal regnes principielt må være fra det tidspunkt, hvor det ligger fast, hvilket areal andelsboligen har, og derved på tidspunktet for kontrolopmålingens modtagelse (skønserklæringens modtagelse) den 13. september 2013, jf. herved tillige samme princip i Højesterets dom afsagt den 17. april 2013 i sag nr. 70/2012, hvor Højesteret klart udtaler, at en andelsboligkøber ikke forventes at foretage kontrolopmålinger eller kontrolværdiansættelser af foreningens ejendom forud for sit køb for at få klarlagt, hvorvidt der betales en overpris. Det bemærkes, at BBR udskriften med det officielle areal ikke er en del af de dokumenter, der skal udleveres efter andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1, og ej heller konkret blev udleveret. Sagsøger har derfor alene modtaget arealoplysningen af sagsøgte i købsaftalen, jf. bilag 1.

Subsidiært må forældelsesfristen begynde at løbe fra den 29. januar 2013, hvor sagsøgte, bliver orienteret om sit *eventuelle* overpriskrav på et møde hos advokat Carsten Bo Nielsen, der har indkaldt beboerne til et møde om problemstillingen, jf. bilag 9. Det understreges, at der alene blev orienteret om et eventuelt overpriskrav, idet man ikke vidste, om der var hold i antagelsen om, at arealoplysningerne ikke var korrekte, hvilket ville forudsætte den ovenfor beskrevne kontrolopmåling, der først er indhentet under denne retssag som led i et sædvanligt syn og skøn, og efter at advokat Rasmus Juvik, der er advokat for andelsboligforeningen, anmoder om aktindsigt i kommunens byggesag, og fremskaffer bygningstegninger og korrespondance mellem daværende administrator og kommunen, jf. bilag 8. Sagsøger kan først begynde at se konturerne af et eventuelt overpriskrav, når oplysningerne i bilag 8 sammenholdt med kontrolmålingen indhentet ved syn og skøn under denne sag, tilsammen medfører, at der er konstateret en arealoptællingsfejl og dermed opstået en ulovlig overprisbetaling.

Det gøres gældende, at sagsøgers ejendomsmæglers oplysning om en konstateret uoverensstemmelse mellem de oplyste og det i BBR registrerede areal den 1. oktober 2012, jf. bilag A, ikke indebærer, at forældelsesfristen skal løbe fra dette tidspunkt, fordi andelsboligforeningens bestyrelse og administrator som dokumenteret i bilag 10 udtrykkeligt (men ansvarspådragende forkert) forklarer sagsøger om, at han ikke har betalt nogen overpris, og at alt er i orden, samt at der intet er at komme efter, og at

et fejlagtigt areal blot skal tilrettes, men hverken har betydning for boligafgift eller andelsværdiens størrelse. Med en så klar udmelding, er sagsøger i den tro, at der ikke er noget overpriskrav. Først da en ekstern advokat, jf. bilag 9, indkalder sagsøger og andre beboere til et orienteringsmøde, går det op for ham, at der *formentlig* er et overpriskrav, men det forudsætter som nævnt først, at man konstaterer, hvorvidt arealet vitterligt er forkert opmålt.

Sagsøgers anbringende om, at der ikke er indtrådt forældelse støtter sig hovedsageligt på Højesterets dom af 17. april 2013 i sag nr. 70/2012, og Højesterets præmisser. Højesteret udtaler, at det er mest nærliggende at forstå lovbemærkningerne til andelsboligforeningslovens § 16, stk. 2 og § 6, stk. 1 i sammenhæng således, at reglerne tager sigte på forhold, som en køber, der ikke er i besiddelse af særlig faglige forudsætninger, kan gøre sig bekendt med og bør forstå ved en gennemgang af de oplysninger, som den pågældende har modtaget i medfør af andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1, og netop fordi sagsøger ikke har fået korrekte arealoplysninger og i øvrigt er blevet vildledt af foreningens bestyrelse og professionelle administrator, bør han ikke have indset, at han måske har et overpriskrav, som i øvrigt først lader sig fastslå ved kontrolopmålingen under denne retssag. De korrekte faktiske forhold, ser først dagens lys, da man modtager kontrolopmålingen under denne sag.

Det gøres afsluttende gældende, at det forhold, at andelsboligforeningens bestyrelse og ejendommens professionelle administrator bilder sagsøger ind, at ingen overpris eller fejlagtig boligafgift betales, medfører, at sagsøger frem til 29. januar 2013 befinder sig i en retsvildfarelse. Normalt medfører retsvildfarelser ikke suspension af en forældelsesfrist (hvilket alene faktiske vildfarelser gør), men der gøres i retspraksis klart undtagelse til denne hovedregel, når retsvildfarelsen opstår på grund af fejlagtig rådgivning om retslige spørgsmål, jf. herved Betænkning nr. 1460/2005, s. 147 og s. 445 og FT 2006-07, tillæg A, s. 5615 (bemærkninger ad § 3, stk. 2). Det særlige ved denne form for retsvildfarelse er, at den er fremkaldt ved selve det *ansvarspådragende forhold*. Den betragtning, som (bl.a.) ligger bag hovedreglen – at fordringshaveren selv kunne have taget initiativ til at få retsspørgsmålet afklaret, og at hovedreglen om at retsvildfarelse normalt ikke kan berettige til suspension – skaber et incitament for fordringshaveren til at handle – men det samme kan ikke anføres overfor den, der har søgt bistand eller modtaget professionel rådgivning om retsspørgsmålet, som viser sig at være fejlagtig, jf. herved tillige Bo von Eyben, Forældelse efter

forældelsesloven af 2007, 1. udg., s. 464-467. Professionsansvaret skal netop sikre, at sagsøger kan stole på, at rådgivningen fra andelsboligforeningens administrator jo netop skal sikre, at sagsøger kan stole på, at rådgivningen lever op til professionsstandarden, og man kan derfor ikke fornuftigvis henvise den, der har søgt rådgivning, til at få afklaret, om den modtagne rådgivning, så også er korrekt. En lignende situation forelå i U2004.955Ø, og få så vidt angår suspensionsvirkende fejlagtig juridisk rådgivning, er dette slået fast i U2008.2323V, hvor en advokat gav forkert arveretlig rådgivning, og det medførte suspension af fordringshavers krav. Det samme skete overfor en advokat i U2000.424V vedrørende fejlagtigt rådgivning om et testaments retsvirkninger. I begge landsretsafgørelser blev fordringshaverne gjort opmærksom på den fejlagtige rådgivning efter flere år af skifteretten, og forældelsesfristen begyndte først at løbe fra det tidspunkt, hvor skifteretten rådgav korrekt.

Til støtte for, at der foreligger en ulovlig overpris i medfør af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, gøres det gældende, at sagsøger i bilag 1 netop har betalt et beløb pr. m², der er multipliceret med andelskronen, hvorved sagsøger for sin formueandel har betalt for 10,1 m² x kr. 7.653,00 for meget for formueandelen. Han har med andre ord betalt en højere pris, end hvad den reelt er værd i henhold til vedtægt og årsrapport, når den korrekt skal beregnes, og sagsøger har således krav på at få denne overpris tilbagebetalt, jf. andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3.

Endvidere gøres det gældende, at der ikke er hjemmel i vedtægten til at opgøre andelsværdierne på forskellige måder i andelsboligforeningen, hvilket tillige vil indebære en usaglig forskelsbehandling i strid med foreningsretlige ligebehandlingsprincipper, hvorfor andelsværdien skal opgøres efter samme principper som resten af ejendommens andele, idet bemærkes, at de fejlagtige arealoplysninger formentlig alene vedrører tagboligerne.

Endvidere gøres det gældende, at der ved tagboligprojektet ikke ses at være truffet nogen særlig beslutning om, at andelsværdierne for så vidt angår tagboligerne skal opgøres anderledes end resten af foreningens andelsværdier. Sagsøgte har ikke dokumenteret, at man har indgået særlig vedtægtstillæg eller gyldigt vedtaget nogen særordning for denne andel. Der henvises til Østre Landsrets dom af 29. maj 2012, 21. afdeling, i B-2341-11, hvoraf det forudsætningsvist fremgår, at der ikke kan ske forskelsbehandling, og at alle andele derfor skal opgøres identisk, ligesom alle andele også skal betale lige meget boligafgift baseret på korrekte arealopmålinger, idet der

ikke her ses at være indgået nogen særlig aftale, der fraviger dette udgangspunkt i forbindelse med vedtagelsen af etableringen af tagboligerne.

At der i den ovenfor beskrevne situation opstår en overprisbetaling i strid med andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, er i øvrigt slået fast af Retten på Frederiksberg ved dom afsagt den 18. juni 2013 i BS L-2829/2011 (dommer Lise Karsten), hvorfor Retten på Frederiksberg i nærværende sag ikke bør vurdere spørgsmålet anderledes."

Sagsøgte har i sit påstandsdokument til støtte for påstanden anført følgende:

"at prisen for andelen ikke overstiger, hvad værdien af andelen i foreningens formue med rimelighed kan betinge.

at prisfastsættelsen derfor ikke er sket i strid med andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1,

at sagsøgeren kendte eller burde have kendt til sit mulige krav senest den 30. oktober 2012 og

at sagsøgerens krav på tilbagebetaling af en eventuel overpris er forældet."

Parterne har i det væsentlige procederet i overensstemmelse hermed.

Retten's begrundelse og afgørelse

Det fremgår af parternes købsaftale, at prisen for andelslejligheden blev sammensat af forskellige elementer, herunder andelsværdien. Parternes tvist angår alene andelsværdien.

Af årsregnskabet for 2005 og af referatet for generalforsamlingen den 27. april 2006 fremgår det, at andelsværdien blev beregnet og fastsat som en andelsværdi pr. m². På købstidspunktet var dette beløb fastsat til 6.500 kr.

I parternes overdragelsesaftale fremkommer den samlede andelsværdi, der skal betales som en del af købsprisen, som andelsværdien pr. m² ganget med lejlighedens m² areal.

Dette areal er anført til at være på 88,10 m².

På baggrund af skønserklæringen må det imidlertid lægges til grund, at lejlighedens bruttoareal ikke som anført i overdragelsesaftalen var 88,10 m², men kun 78 m², og da det efter det ovenfor anførte må lægges til grund, at værdien af andelen i foreningens formue er fastsat i forhold til lejlighedens kvadrat-

meterantal, har sagsøgeren herefter betalt en overpris på 77.296,30 kr., beregnet efter den senere forhøjelse af andelsværdien pr. m², som parterne efterfølgende regulerede deres aftale i forhold til.

Denne overpris er sagsøgeren herefter berettiget til at kræve tilbagebetalt, jf. andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, med mindre kravet måtte være forældet.

Det fremgår af bevisførelsen, herunder vidnet Bjarne Poulsens forklaring og den som bilag A fremlagte e-mail fra sagsøgeren, at denne på et tidspunkt forud for den 1. oktober 2012 var blevet klar over, at lejligheden var registreret i BBR med 78 m² og ikke 88,1 m², og at sagsøgeren, hvis BBR-registreringen var rigtig, mente at have betalt for meget for andelen i sin tid. Vidnet Bjarne Poulsen har yderligere forklaret, at han ikke selv ville forholde sig til problemstillingen i telefonen, og at han sendte mailen videre til andelsboligforeningens administrator i DATEA, som vidnet antog derefter havde svaret sagsøgeren.

Henset til, at sagsøgeren havde henvendt sig til andelsboligforeningens formand vedrørende problemstillingen, og at denne herefter videresendte forespørgslen til administrator med henblik på besvarelse, finder retten, at sagsøgeren som almindelig andelslejlighedskøber uden særlige forudsætninger måtte kunne forlade sig på det svar, han herefter fik fra andelsboligforeningens administrator. Efter indholdet af dette svar, som det fremstår ved administrators e-mail af 15. oktober 2012, har sagsøgeren herefter ikke på dette tidspunkt haft nogen rimelig anledning til at tro, at han havde et krav i forbindelse med købet af andelslejligheden. Forældelsesfristen løber derfor ikke fra dette tidspunkt.

Det tidligste tidspunkt, forældelsesfristen herefter kan løbe fra, er den 29. januar 2013, hvor det på baggrund af sagens bilag 9 må lægges til grund, at sagsøgeren på et møde hos advokat Carsten Bo Nielsen blev orienteret om problemstillingen vedrørende overpris. Da stævningen blev indleveret til retten den 6. maj 2013, er forældelsen af sagsøgerens krav blevet afbrudt inden fristens udløb, jf. andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3.

På baggrund af det anførte tages sagsøgerens påstand til følge.

Efter sagens udfald skal de sagsøgte betale sagsomkostninger til sagsøgeren. Disse fastsættes samlet til 49.687,50 kr. Heraf udgør 27.500 kr. et passende beløb til dækning af sagsøgerens advokatudgifter. Beløbet er fastsat efter landsretspræsidenternes vejledende salærtakster under hensyn til, at der har været foretaget syn og skøn. Endvidere indbefatter beløbet omkostningerne på 22.187,50 kr. incl. moms til syn og skøn, som de sagsøgte endeligt skal afholde.

Thi kendes for ret:

Inden 14 dage skal de sagsøgte, Louise Hvidberg og Jesper Hvidberg, betale 77.296,30 kr. med tillæg af procesrente fra den 18. april 2013 til sagsøgeren, Kasper Wünsche, samt sagens omkostninger med 49.687,50 kr.

P. G. Jensen
dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten på Frederiksberg, den 11. marts 2014.

Maria Liva Hansen, Kontorfuldmægtig