

HØJESTERETS DOM

afsagt onsdag den 27. marts 2019

Sag 120/2018

(2. afdeling)

A

(advokat Kasper Westberg)

mod

B ved C

(advokat Thomas Dall Jensen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Lyngby den 27. februar 2017 og af Østre Landsrets 21. afdeling den 16. februar 2018.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Lene Pagter Kristensen, Jon Stokholm, Jens Peter Christensen, Jan Schans Christensen og Kristian Korfits Nielsen.

Påstande

Parterne har gentaget deres påstande.

Retsgrundlag

I Dansk Ejendomsmæglerforenings vejledning af 27. december 2005 (revideret den 27. februar 2006) om vurdering af andelsboligforeningers ejendomme efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, hedder det bl.a.:

”Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet nedenstående vejledning i vurdering af andelsboligforeningers ejendomme. Vejledningen omtaler en række af de problemstillinger, der opstår ved vurdering af en andelsboligforenings ejendom iht. Andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, og beskriver vurderingsprincipperne for ejendomme, der er beliggende både i regulerede områder og i uregulerede områder. Endvidere beskrives de særlige vurderingsmæssige problemer, der opstår ved vurdering af visse ejendomme, der efter boligreguleringsloven er småejendomme.

Andelsboligforeningsejendomme skal vurderes med én ledig lejlighed. Dette kan også give anledning til eftertanke. Vejledningen gennemgår problemstillingen herved.

Vurderingsprincipperne i en vis udstrækning konfereret af med Økonomi- og erhvervsministeriet, som bl.a. er enige med DE i, at ejendommen skal vurderes som om den aldrig har været en andelsboligejendom.

Vurderingsprincipperne er bindende for medlemmer af DE, og det kan være ansvarspådragende ikke at følge dem.

...

Vurderingsprincipper

Som det fremgår af lovteksten, skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom, jf. indledningen.

Det første spørgsmål, som i den forbindelse fremkommer er, hvilken lejeindtægt man skal anvende? Den lejeindtægt, som skal anvendes i forbindelse med vurderingen af ejendommen, skal være den lejeindtægt, der lovligt ville kunne opkræves, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom. Det vil sige, at det er den maksimale lovlige leje. Hvis ejendommene er beliggende i et reguleret område, vil udgangspunktet være den omkostningsbestemte husleje, og hvis ejendommen er beliggende i et ikke reguleret område, er det "det lejedes værdi". Hertil lægges eventuelle moderniseringsforhøjelser, jf. nedenfor.

Man må ikke anvende andelshavernes boligafgift som lejegrundlag."

Højesterets begrundelse og resultat

B ved C vurderede den 21. januar 2006 ejendommen tilhørende A til at have en værdi af 114,4 mio. kr. Andelsboligforeningen besluttede på en efterfølgende generalforsamling, at andelsværdierne ("andelskronen") skulle fastsættes på baggrund af denne vurdering.

Andelsboligforeningen solgte med overtagelse den 1. maj 2006 en andel i foreningen til en pris, der var fastsat på dette grundlag.

Sagen angår, om B har pådraget sig erstatningsansvar over for andelsboligforeningen ved at have vurderet foreningens ejendom for lavt.

Vurderingen af ejendommens værdi blev ifølge aftale med andelsboligforeningen foretaget efter vurderingsprincippet i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Ejendommens værdi ansættes efter denne bestemmelse til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom.

Højesteret har ved dom af 7. marts 2019 i sag BS-15214/2018 taget stilling til, om to købere af en andel i en andelsboligforening havde betalt overpris i strid med andelsboligforeningslovens § 5 som følge af, at ejendommens værdi var ansat for højt i en valuarvurdering foretaget efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Højesteret udtalte i dommen, at en sådan valuarvurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom skal lægges til grund, medmindre der kan påvises væsentlige fejl eller mangler ved vurderingen, eller denne beror på et åbenbart urigtigt skøn.

Højesteret finder i overensstemmelse hermed, at en betingelse for at pålægge en valuar erstatningsansvar over for sælgeren af en andel i en andelsboligforening er, at sælgeren godtgør, at der foreligger væsentlige fejl eller mangler ved valuarvurderingen, eller at vurderingen har ført til en åbenbart urigtig værdiansættelse.

A har anført, at det er en fejl ved valuarvurderingen, at B har anvendt et afkastprincip, og ikke et princip, der bygger på kvadratmeterpriser for sammenlignelige ejendomme. Det er endvidere anført, at B har begået fejl ved at have anvendt en afkastprocent på omkring 1,9 og ikke i den forbindelse at have inddraget referenceejendomme.

Som nævnt følger det af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, at ejendommens værdi ansættes til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Det er ikke i forarbejderne til den dagældende § 5, stk. 2, litra b, angivet, hvordan denne handelsværdi nærmere fastsættes. Af Dansk Ejendomsmæglerforenings dagældende vejledning fremgår bl.a., at valuaren ved vurderingen af, hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom, skal anvende den leje, der lovligt ville kunne opkræves.

På denne baggrund, og da der ikke i øvrigt er oplyst omstændigheder, der kan føre til en anden vurdering, finder Højesteret, at B ikke har begået fejl ved at have anvendt et afkastprincip ved ansættelsen af ejendommens værdi. Højesteret finder det endvidere i lyset af det oplyste om den daværende markedsrente ikke godtgjort, at B har begået fejl ved at have anvendt en afkastprocent på omkring 1,9 ved værdiansættelsen.

Spørgsmålet er herefter, om Bs ansættelse af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom er åbenbart urigtig.

Vurderingen af en boligudlejningsejendom med et større antal lejligheder som den foreliggende beror på et skøn, og Højesteret lægger ligesom landsretten til grund, at værdiansættelse af sådanne ejendomme generelt er forbundet med en vis usikkerhed. Højesteret lægger endvidere som landsretten til grund, at markedet i 2005 og 2006 var atypisk og præget af en meget stor, til dels spekulativ omsætning af boligudlejningsejendomme med stigende priser til følge, og at handlen med boligudlejningsejendomme i Storkøbenhavn derefter stagnerede og i en årrække faldt.

På denne baggrund, og under hensyn til at også skønsmandens vurdering af ejendommens handelsværdi er forbundet med usikkerhed, finder Højesteret, at det ikke er godtgjort, at Bs vurdering den 21. januar 2006 af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom til 114,4 mio. kr. var åbenbart urigtig.

Herefter, og da det, som A i øvrigt har anført, ikke kan føre til et andet resultat, stadfæster Højesteret landsrettens dom.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A betale 90.000 kr. til B ved C.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afgivelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.