



HØJESTERETS DOM

afsagt torsdag den 7. marts 2019

Sag BS-15214/2018-HJR
(2. afdeling)

A

og

B

(advokat Kasper Westberg, beskikket for begge)

mod

C

(advokat Karoly L. Németh, beskikket)

og

C under konkurs

(advokat Morten Schwartz Nielsen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten på Frederiksberg den 14. november 2016 og af Østre Landsrets 13. afdeling den 16. januar 2018.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Thomas Rørdam, Lene Pagter Kristensen, Vibeke Rønne, Kurt Rasmussen og Lars Apostoli.

Påstande mv.

Appellanterne, A og B, har nedlagt påstand om, at de indstævnte, C og hendes konkursbo, i forhold til resultatet efter landsrettens dom solidarisk skal betale yderligere 1.454.617,63 kr., subsidiært 1.390.717,63 kr., med procesrente fra sagens anlæg.

Den del af sagen, der angår tilbagebetaling af den negative værdi af renteswap med 689.885,43 kr., er således ikke omfattet af anken til Højesteret.

C har påstået frifindelse, subsidiært betaling af et mindre beløb.

C blev erklæret konkurs den 1. februar 2018, og advokat Morten Schwartz Nielsen har på konkursboets vegne meddelt, at konkursboet ikke ønsker at udøve partsbeføjelser i sagen.

Anbringender

A og B har anført navnlig, at købesummen for den omhandlede andelslejlighed overstiger maksimalprisen i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, og at de derfor har krav på tilbagebetaling af overprisen, jf. lovens § 16, stk. 3.

Ved opgørelsen af overprisen skal værdien af andelsboligforeningens ejendom ansættes til 360 mio. kr., svarende til den kontante handelsværdi ved erhvervelsen i marts 2007. Handelsværdien blev i marts 2008 ansat til 499 mio. kr. af valuar D, men denne vurdering overstiger væsentligt ejendommens faktiske værdi, som ifølge skønserklæringen fra valuar Jørn Søby var på 360 mio. kr. på dette tidspunkt.

Ds vurdering er i strid med vejledningen fra Dansk Ejendomsmæglerforening, hvoraf det fremgår, at det inden for 1-2 år efter handelstidspunktet er den faktiske handelspris, der skal lægges til grund, medmindre der kan påvises en ganske særlig begrundelse for at fravige denne. D har ikke begrundet den voldsomme forhøjelse i forhold til handelsprisen med henvisning til referencehandler eller andet.

Der er ikke grundlag for at anvende den offentlige ejendomsvurdering på 427 mio. kr. som sket ved byrettens dom. Andelsboligforeningen havde fravalgt den offentlige ejendomsvurdering som værdiansættelsesprincip ved beregningen af andelskronen, og i øvrigt overstiger også den offentlige ejendomsvurdering ejendommens faktiske handelsværdi.

Den subsidiære påstand svarer til den principale påstand efter fradrag af beboerindskuddet på 300 kr. pr. m², hvilket udgør 63.900 kr. for den omhandlede lejlighed på 213 m².

C har anført navnlig, at skønserklæringen fra Jørn Søby ikke giver grundlag for at tilsidesætte valuarvurderingen, som D har foretaget i marts 2008.

Skønserklæringen er udtryk for en "bakspejlsanalyse", idet Jørn Søby har ladet sig påvirke af de efterfølgende begivenheder, herunder finanskrisen. Skønsmanden har ikke kunnet henvide til relevante referencehandlinger, som støtter hans konklusioner. I realiteten har han slet ikke foretaget nogen vurdering, men blot lagt handelsprisen i 2007 til grund. Der er intet i skønserklæringen, som giver grundlag for at tilsidesætte de vurderingsprincipper, som D har lagt til grund i sin vurdering af ejendommens værdi i marts 2008.

I øvrigt svarer Ds vurdering til den, som blev lagt til grund af Nykredit, jf. herved kreditdirektør Steen Munks forklaring i sagen, der blev afgjort ved Højesterets kendelse af 11. maj 2016 (UfR 2016.2802).

Ved opgørelsen af andelskronen var andelsboligforeningen berettiget til at anvende den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2007, som var på 427 mio. kr., jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c. Derfor kan en eventuel overpris i hvert fald ikke udgøre mere end den, der fremkommer, hvis værdien af ejendommen ansættes til 427 mio. kr. i stedet for 499 mio. kr. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008 var mindre, men det er uden betydning, da denne vurdering først blev offentliggjort i 2009, længe efter at overdragelsen af andelslejligheden til A og B havde fundet sted.

Supplerende sagsfremstilling

Overdragelsesaftalen af 7. marts 2007, hvorved Andelsboligforeningen X erhvervede ejendommen for 360 mio. kr. kontant, er fremlagt for Højesteret. Det er anført i aftalen, at den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2005 var 205 mio. kr.

Der er fremlagt offentlige ejendomsvurderinger, hvoraf det fremgår, at vurderingen var 427 mio. kr. både pr. 1. oktober 2006 og pr. 1. oktober 2007.

Retsgrundlag mv.

Andelsboligforeningslovens § 5 og § 16 indeholdt på daværende tidspunkt bl.a. følgende bestemmelser:

"§ 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 med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

...

§ 16.

...

Stk. 3. Er overdragelsen sket i strid med §§ 5 eller 11, kan erhververen kræve prisen nedsat og en eventuelt erlagt overpris tilbagebetalt. Kravet om tilbagebetaling forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde have kendt sit krav. Forældelse afbrydes ved sagsanlæg.”

Maksimalprisbestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, afløste § 69, stk. 1, i den tidligere gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene (lov nr. 24 af 14. februar 1967). § 69 i den tidligere gældende lov indeholdt imidlertid ikke regler om faste maksimalpriser svarende til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2. Først ved den oprindelige lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber (lov nr. 239 af 8. juni 1979) blev der indsat en regel om maksimalpris i § 5, stk. 2, hvorefter ejendommen skulle ansættes til anskaffelsesprisen eller til handelsværdien som udlejningsejendom. Regler om valuarvurdering eller den offentlige vurdering som alternativ fandtes ikke i den oprindelige lov.

Prisfastsættelsesbestemmelserne i andelsboligforeningslovens § 5 blev ændret ved lov nr. 379 af 20. maj 1992. Ved denne lovændring fik reglerne i § 5 i det væsentlige den formulering, der er citeret ovenfor. I bemærkningerne til lovforslaget (Folketingstidende 1991-92, tillæg A, L 245, sp. 5985) hedder det bl.a.:

”I den gældende lov er der ikke fastsat bestemmelser om, hvem der skal vurdere ejendommen, når denne ansættes til handelsværdien som udlejningsejendom. For at undgå omgåelse af prisfastsættelsesreglerne foreslås det, at vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der tillige er valuar. Endvidere foreslås det, at vurderingen højst må være 18 måneder gammel.”

Andelsboligforeningslovens regler om maksimalpriser i § 5, herunder reglerne om valuarvurderinger, er senere ændret ved lov nr. 610 af 12. juni 2013 og ved lov nr. 555 af 29. maj 2018.

Ved lovændringen i 2013 fik § 5, stk. 2, følgende ordlyd:

”Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af de i litra a-c nævnte værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue, dog skal værdien af ejendommen i de første 2 år efter andelsboligforeningens stiftelse ansættes efter litra a, når en andelsboligforening er stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.”

Om baggrunden for indførelsen af en karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af andelsboligforeningens ejendom hedder det bl.a. i bemærkningerne til lovforslaget (L 191 af 20. marts 2013):

”1. Indledning og baggrund

...

Udover øget gennemsigtighed i handelssituationen sikrer lovforslaget, at der ikke spekuleres i værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom ved etablering af foreningen. Dette gøres ved at indføre en karenperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom.

Der har i de senere år været en række eksempler på stiftelse af andelsboligforeninger, hvor købsmaterialet indeholdt en vurdering, som ansatte værdien af ejendommen til en højere værdi, end den, lejerne blev tilbudt at overtage ejendommen til. Når lejere i en udlejningsejendom får tilbudt at købe ejendommen til en bestemt pris, kan det være vanskeligt for lejerne at vurdere, om det nu også er den rigtige pris, ejendommen tilbydes til, og om de budgetter, der er udarbejdet for en kommende andelsboligforening, vil holde.

Det må forudsættes, at den pris, lejerne har fået tilbud om at overtage ejendommen til, er den optimale indikering af værdien af ejendommen. For at beskytte lejere og andre kommende andelshavere mod at lade sig påvirke af en vurdering, som ligger over ejendommens reelle værdi, til at indtræde i en andelsboligforening, foreslås det som led i regeringens generelle bestræbelser for at gøre andelsboligmarkedet mere gennemsigtigt, at

der i andelsboligloven indsættes et forbud mod at anvende andre prisfastsættelser end anskaffelsesprisen ved prisfastsættelse af ejendommens værdi. Forbuddet skal gælde i en periode på 2 år efter foreningens stiftelse og gælder alene for andelsboligforeninger, der stiftes ved lejernes overtagelse af den udlejningsejendom, som de bor i.

...

2. Lovforslagets indhold

...

2.3. Karensperiode for anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering ved salg af andelsboliger

2.3.1. Gældende ret

Private andelsboligforeninger kan enten stiftes ved, at en andelsboligforening overtager eller selv står for opførelsen af en nybygget ejendom eller ved, at andelsboligforeningen køber en eksisterende ejendom. I sidstnævnte tilfælde vil der typisk være tale om, at lejerne overtager den ejendom, som de bor til leje i, på andelsbasis - enten gennem en frivillig overdragelse eller i medfør af lejelovens regler om tilbudspligt.

Lejerne vil typisk få tilbudt at overtage ejendommen til markedsprisen eller med andre ord til handelsværdien som udlejningsejendom, det vil sige, den pris, en uafhængig tredjemand er villig til at overtage ejendommen til. Tilbydes lejerne at overtage ejendommen via lejelovens tilbudspligtsregler, er ejeren af ejendommen pålagt at tilbyde lejerne at overtage den på andelsbasis på samme vilkår, herunder den samme pris, som ejeren kan dokumentere at kunne sælge ejendommen for til anden side.

Når andelsboligforeningen er stiftet, skal prisen ved overdragelse af enkelte andele i andelsboligforeningen fastsættes i overensstemmelse med maksimalprisreglerne i andelsboliglovens § 5, herunder reglerne om fastsættelse af værdien af andelsboligforeningens ejendom.

Til brug for fastsættelse af prisen for en andel i andelsboligforeningen kan andelsboligforeningen ifølge lovens § 5, stk. 2, vælge mellem 3 forskellige metoder for ansættelse af værdien af ejendommen. Andelsboligforeningen kan vælge at ansætte værdien ud fra ejendommens anskaffelsespris, den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurderingen) eller på baggrund af den senest ansatte ejendomsværdi efter lov om vurdering af landets faste ejendomme (den offentlige vurdering).

2.3.2. Lovforslaget

Med lovforslaget foreslås, at de andelsboligforeninger, der stiftes ved erhvervelse af en udlejningsejendom, i en periode på 2 år efter foreningens stiftelse alene kan værdiansætte andelsboligforeningens ejendom til den pris, andelsboligforeningen har betalt for ejendommen. Forslaget omfatter ikke nybyggede andelsboligforeninger, da der ikke i forhold til disse vurderes at være samme spekulationsmuligheder.

Herved afskæres muligheden for i forbindelse med stiftelsen at anvende en valuarvurdering eller den offentlige ejendomsvurdering. Forslaget har til formål at beskytte lejerne i en privat udlejningsejendom mod at lade sig påvirke af udsigten til urealistisk høje spekulationsgevinster ved indtræden i en andelsboligforening, der stiftes i ejendommen.

Der er således set eksempler på, at lejerne forud for eller som led i, at de tilbydes at købe ejendommen, får udleveret enten en valuarvurdering eller den seneste offentlige ejendomsvurdering for ejendommen - vurderinger, som i nogle tilfælde angiveligt har ligget en del over den pris, som lejerne rent faktisk har fået tilbudt at købe ejendommen til.

Dette synes i nogle tilfælde at have ført til, at nogle af de kommende andelshavere har været villige til at betale en forholdsvis høj pris for ejendommen, idet de som følge af denne vurdering har ladet sig overbevise om, at der kan være udsigt til at oppebære en økonomisk gevinst ved videresalg af andelen i andelsboligforeningen.

Tilstedeværelsen af en vurdering, som overstiger den pris, ejendommen tilbydes til, udgør også en risiko for, at de budgetter, som laves for en fremtidig andelsboligforening, bliver urealistiske. Vurderingen kan f.eks. indebære, at der budgetteres med for høje indtægter ved salg af de lejligheder, der ved andelsboligforeningens stiftelse ikke sælges, men fortsat bebos af lejere.

Som udgangspunkt burde der i praksis ikke kunne forekomme nævneværdige forskelle i den faktiske handelspris for ejendommen og en vurdering af denne i de første år efter andelsboligforeningens stiftelse.

Der kan herved blandt andet henvises til den vejledning om vurdering af andelsboligforeningers ejendomme efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, som Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet til sine medlemmer. Det fremgår af vejledningen, at "Såfremt man som ejendomsmægler bliver bedt om at vurdere en ejendom, som indenfor kortere tid - formentlig 1-2 år - er blevet handlet f.eks. i forbindelse med, at lejerne har overtaget den i henhold til reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens §§ 100 ff., er værdiansættelsen på ejendommen som udgangspunkt den pris, den netop

er blevet handlet til. Der findes ikke nogen mere nøjagtig prisindikering end netop den pris parterne i en fri og uafhængig handel er blevet enige om. ”.

Det skal bemærkes, at hverken forekomsten af en valuarvurdering eller den seneste offentlige vurdering indebærer nogen garanti for, at de enkelte andele i andelsboligforeningen rent faktisk vil kunne sælges til de maksimalpriser, der vil kunne beregnes med udgangspunkt i vurderingen.

Det foreslås, at karenperioden skal være 2 år. Perioden er fastsat i en afvejning af henholdsvis hensynet til at udelukke spekulation i andelsboligen og hensynet til mobiliteten på boligmarkedet. Hvis der fastsættes en længere periode, vil der kunne opstå et så stort spænd mellem anskaffelsesprisen og de faktiske handelspriser for sådanne ejendomme, at det vil kunne påvirke handelen med boligerne i den pågældende andelsboligforening. Endvidere kan der ved en længere periode opstå risiko for, at andelsboligforeningerne for at undgå fald i andelsværdierne vil udskyde gennemførelsen af større renoveringer af ejendommen i de første år efter stiftelsen.

Værdien af de enkelte andele i de af forslaget omfattede andelsboligforeninger, vil på den baggrund som udgangspunkt ikke ændre sig indenfor 2-årsperioden. Dog vil værdien af andelen i andelsboligforeningen i perioden stige i takt med, at der afdrages på andelsboligforeningens lån, eller at der udføres forbedringer på ejendommen.”

Ved lovændringen i 2018 blev ordlyden af bestemmelsen om valuarvurdering i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, ændret. Bestemmelsen har herefter følgende ordlyd:

”b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.”

Det fremgår af Dansk Ejendomsmæglerforenings vejledning, som er gengivet i landsrettens dom, at den er bindende for medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Højesterets begrundelse og resultat

Efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, må prisen for en andel i en andelsboligforening ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan

betinge. Det fremgår af § 5, stk. 2, at værdien af andelsboligforeningens ejendom ved beregningen af maksimalprisen i henhold til § 5, stk. 1, kan ansættes til en af følgende værdier: anskaffelsesprisen (a), den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ifølge en valuarvurdering, som ikke må være mere end 18 måneder gammel (b), eller den senest ansatte offentlige ejendomsvurdering (c). Det fremgår af lovens § 16, stk. 3, at erhververen kan kræve en eventuelt erlagt overpris tilbagebetalt, når overdragelsen er sket i strid med § 5.

For Højesteret er sagens hovedspørgsmål, om A og B har betalt overpris i strid med lovens § 5 som følge af, at ejendommens værdi var ansat for højt.

På generalforsamlingen i Andelsboligforeningen X den 14. april 2008 blev det besluttet at ansætte andelsværdien pr. kvadratmeter til 10.042,62 kr. Dette skete på baggrund af valuar Ds vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom den 26. marts 2008 til 499 mio. kr., jf. lovens § 5, stk. 2, litra b. Prisen på 2.144.503,06 kr. ved overdragelsen af Cs lejlighed til A og B den 25. november 2008 er fastsat på dette grundlag.

Ved lov nr. 379 af 20. maj 1992 blev andelsboligforeningslovens bestemmelse om ansættelse af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom ændret ved indsættelse af bestemmelsen om, at vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar, jf. § 5, stk. 2, litra b. Formålet var at undgå omgåelse af prisfastsættelsesreglerne. Højesteret finder, at en valuarvurdering om ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom skal lægges til grund, når andelsboligforeningen har truffet beslutning herom, og vurderingen ikke er mere end 18 måneder gammel, medmindre der kan påvises væsentlige fejl eller mangler ved vurderingen, eller denne beror på et åbenbart urigtigt skøn.

Valuar D har den 26. marts 2008 vurderet, at ejendomsværdien på dette tidspunkt var 499 mio. kr. Denne vurdering skal ses i sammenhæng med hans vurdering af ejendommens handelsværdi til 478,5 mio. kr. i juni 2007 – 3 måneder efter erhvervelsen af ejendommen for 360 mio. kr. i en handel mellem uafhængige parter. Højesteret finder i overensstemmelse med Dansk Ejendomsmæglerforenings vejledning om vurdering af andelsboligforeningers ejendomme, at der må være en formodning for, at den aftalte pris mellem uafhængige parter stemmer med den faktiske handelsværdi omkring overdragelsestidspunktet. Selv om Ds vurderinger er foretaget kort tid efter handelstidspunktet, er der imidlertid ikke givet nogen begrundelse for den væsentlige afvigelse fra den aftalte pris.

Herefter, og da der efter bevisførelsen ikke er grundlag for at antage, at valuarvurderingen alligevel ligger inden for rammen for et rimeligt skøn over ejendommens kontante handelsværdi, finder Højesteret, at vurderingen ikke kan danne grundlag for opgørelse af maksimalprisen i henhold til § 5, stk. 2, litra b.

Hvis andelsboligforeningen havde været bekendt med, at Ds valuarvurdering ikke kunne anvendes ved beregningen af maksimalprisen efter § 5, kunne foreningen som anført af byretten i stedet som den størst mulige alternative værdi have valgt at fastsætte andelsværdien på grundlag den senest kendte offentlige ejendomsvurdering, som på daværende tidspunkt var 427 mio. kr., jf. § 5, stk. 2, litra c. Under disse omstændigheder kan denne værdi derfor træde i stedet for valuarvurderingen ved ansættelsen af maksimalprisen.

Byretten har under anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering på 427 mio. kr. skønsmæssigt fastsat den overpris, der efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, kan kræves tilbagebetalt, til 1.100.000 kr. Ingen af parterne har haft bemærkninger til denne opgørelse, som Højesteret derfor lægger til grund.

Da A og B herefter har krav på tilbagebetaling af en overpris på 1.100.000 kr., jf. andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, tager Højesteret deres påstand til følge med dette beløb.

Efter sagens karakter, udfald og forløb stadfæster Højesteret byrettens bestemmelse om sagsomkostninger i forholdet mellem A, B og C. Ingen af højesterets-sagens parter skal betale sagsomkostninger for landsret eller Højesteret til nogen anden part.

THI KENDES FOR RET:

C og C under konkurs skal i forhold til resultatet efter landsrettens dom solidarisk betale yderligere i alt 1.100.000 kr. med procesrente fra den 8. juli 2011 til A og B.

Byrettens bestemmelse om sagsomkostninger stadfæstes i forholdet mellem A, B og C.

Ingen af højesterets-sagens parter skal betale sagsomkostninger for landsret eller Højesteret til nogen anden part.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.