

Retten på Frederiksbergs dom

Afsagt den 14. november 2016 i

sag nr. BS E-1865/2011:

A
og
B
mod
C

og
sag nr. BS E-1443/2012:

C
mod
D
og
E

Sagernes baggrund

Hovedsagen (BS E-1865/2011) er anlagt den 8. juli 2011, og adcitationssagen (BS E-1443/2012) er anlagt den 27. juni 2012.

Hovedsagen vedrører spørgsmålet, om sagsøgerne, A og B har betalt overpris for en andelslejlighed, som de har købt af sagsøgte, C. Adcitationssagen vedrører spørgsmålet, om adcitanten, C, i det omfang hun i hovedsagen bliver dømt til hel eller delvis tilbagebetaling af overdragelsessummen, kan kræve beløbet erstattet af de adciterede, statsautoriseret ejendomsmægler og valuar D og statsautoriseret ejendomsmægler E.

Den 1. april 2007 erhvervede A/B X ejendommen beliggende X-vej og Y-vej for 360 mio. kr. C købte andelen beliggende X-vej, der er 213 m², og ifølge vedtægternes § 4 androg indskuddet 63.900 kr., eller 300 kr. pr. m².

I juni 2007 fik andelsboligforeningen ejendommen vurderet af D, der vurderede ejendommen til 478,5 mio. kr., og senest fik andelsboligforeningen ejendommen vurderet af samme valuar den 23. marts 2008, der vurderede ejendommen til 499 mio. kr. E var medunderskriver af valuarvurderingen.

Den offentlige ejendomsvurdering udgjorde pr. 1. oktober 2006 427 mio. kr.

I juni 2007 omlagde andelsboligforeningen lånene i ejendommen, der var fastforrentede, til et lån, der var variabelt forrentet med tilknyttet renteswap- aftale.

Ved overdragelsesaftale af 25. november 2008 overdrog C sin andel til A og B. Overtagelsen var aftalt til den 1. marts 2009 og overdragelsessummen androg 2.144.503,06 kr. Andelen blev prissat på grundlag af Ds valuarvurdering af 23. marts 2008.

I 2010 rejste A og B et krav mod C under henvisning til, at de havde betalt overpris for andelen, da det var deres opfattelse, at ejendommen var vurderet for højt på overdragelsestidspunktet, og da der ikke var taget højde for renteswapaftalen ved prisfastsættelsen. I den anledning blev der indgået aftale om suspension af forældelsesfristen i andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3.

Efter sagsanlægget er A/B X i 2016 taget under konkursbehandling.

Parternes påstande

Hovedsagen

A og B har nedlagt påstand om, at C tilpligtes at betale 2.144.503,06 kr. med procesrente fra sagens anlæg til betaling sker, subsidiært 2.080.603,06 kr. med procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Den principale påstand angives at udgøre den overpris, som A og B betalte for andelen svarende til den fulde erlagte overdragelsessum. Den subsidiære påstand angives at udgøre overdragelsessummen med fradrag af 63.900 kr. svarende det indskud, der er angivet i vedtægterne, 300 kr. pr. m².

C har påstået frifindelse.

Adcitationssagen

C har nedlagt påstand om, at D og E dømmes til at betale det beløb, som C i sagen BS E-1865/2011 måtte blive dømt til at betale inklusive renter og sagsomkostninger.

D har nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et af retten fastsat mindre beløb.

D har i forhold til E nedlagt påstand om, at han tilpligtes at friholde D helt eller delvis for ethvert beløb inkl. renter og sagsomkostninger, som D måtte blive tilpligtet at betale til C.

E har i forhold til E nedlagt påstand om frifindelse.

E har i forhold til C nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end det påstævnte.

E har i forhold til D nedlagt påstand om friholdelse for ethvert beløb inkl. renter og evt. sagsomkostninger, som E måtte blive dømt til at betale til C.

D har i forhold til E nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagerne

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

Statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Jørn Søby har foretaget syn og skøn i Retten på Frederiksbergs sag BS E-2903/2011. A, B, C og D er enige om tillige at lade skønserklæringen indgå i nærværende sager som en egentlig skønserklæring, da de har haft lejlighed til at varetage deres interesser. E har anfægtet skønserklæringens bevisværdi, da han ikke har været inddraget i skønserklæringen og således ikke har haft lejlighed til at varetage sine interesser.

Forklaringer

A har forklaret, at hun er udvalgssekretær i X-firma og uddannet jurist. De ønskede at købe lejligheden for at få et hjem i et plan, og de boede allerede i kvarteret. Hun så lejligheden på Boliga. Hun kontaktede C. De besøgte lejligheden og var meget begejstrede. Hun modtog generalforsamlingsreferater og regnskab for 2007. Hun husker ikke, at hun fik andet. Vedrørende lån henvendte hun sig til administrator. Hun forstod det sådan, at der var tale om et helt almindeligt realkreditlån, og der fremgik ikke noget om renteswap i det udleverede materiale, som hun i øvrigt ikke dengang vidste, hvad var. Det var først i regnskabet for 2008, at hun blev bekendt hermed. De benyttede ikke advokat i forbindelse med køb af lejligheden, da hun anså det for en rimelig simpel transaktion. Hun husker ikke, om hun modtog Ds vurdering, men det gjorde hun nu nok. Hun var klar over, at ejendommen var blevet vurderet til en væsentlig højere værdi, end den var handlet til. Det var ikke noget hun tænkte over. Hun havde ikke forstand herpå. Hun modtog et brev om, at de optagne lån med renteswap kunne få væsentlig betydning for andelsværdien, og de kontaktede derfor advokat. Han skrev et brev til C i april 2010, hvor sagen begyndte at køre. Hun har ingen forventning om at få dividende i A/B X, så hun går ud fra at indskuddet er tabt. Lejligheden er pt. udlejet. Lejen andrager 16.500 kr. Hun kender ikke til rigtig Cs økonomi, men har fået at vide, at der ikke er meget at komme efter. De regner med at flytte ind i lejligheden igen. Deres tidligere bolig, som var en ejerbolig, var belånt med et almindeligt afdragsfrit obligationslån. Da de købte lejligheden, undersøgte hun ikke lånene nærmere ud over det, der var anført i regnskabet. Hun husker ikke, at de kontaktede C pr. telefon, da hun blev bekendt med renteswappen.

... Hun er 67 år. Hun mener, at hun betalte ca. 60.000 kr. for lejligheden, da hun købte andelen. Hun satte lejligheden til salg via Robinhus. Hun kendte As mor, og de kom i kontakt, og A og hendes mand var meget interesseret i lejligheden. Derfor tog hun lejligheden af nettet. Hun har ikke forstand på køb og salg af andele, så derfor gav hun A tilladelse til at ringe til administrator. Hun har heller ikke forstand på regnskaber, renteswaps eller andelsboligforeningslovgivningen i øvrigt. Hun havde heller ikke forstand på pris-fastsættelse. Prisen blev fastsat til den værdi, der var godkendt af foreningen.

Hun ejer ikke noget, ud over et hus på Bornholm, men gælden overstiger værdien af huset. Hun udlejer huset på Bornholm. Hun tjener mellem 0 og 200.000 kr. om året og modtager tillige folkepension. Hun har ingen opsparing. Hun gav 1,9 mio. kr. for huset på Bornholm, og i dag er det væsentligt mindre værd. Hun skylder omkring 1,2 mio. kr. i huset. Restbeløbet har hun brugt til at leve for.

D har forklaret, at han er 74 år. I dag er han ejendomsmægler og arbejder blandt andet med administration. Han arbejder ikke som valuar længere. Han agter at gå på pension næste år. I 2007 og 2008 arbejdede han fortsat som valuar. Han stiftede bekendtskab med AB X i 2007 igennem advokat Giødesen. Han blev bedt om at forhåndsvurdere ejendommen, og det gjorde han. Det var inden, ejendommen blev solgt. Han forhåndsvurderede ejendommen til et noget højere beløb, end det ejendommen senere blev solgt for, til foreningen. Baggrunden herfor var en forskellig opfattelse af ejendommens potentiale. Den første egentlige vurdering af A/B X, han foretog, var vist fra juni

2007. Det var E, der i første omgang introducerede A/B X som kunde. E og han arbejdede sammen om vurderingerne, men det var ham selv, der foretog vurderingen, da E ikke er uddannet valuar. E tog billeder af ejendommen og lavede sekretærarbejde. Ved vurderingen i 2008 greb han det an på den måde, at han kiggede på beliggenheden og lejlighederne, herunder deres stand. Der var tale om en stor ejendom. Han vurderede ejendommen efter et afkastprincip. Afkastprocenten på 1,7 er fastsat på baggrund af oplysninger om lejeindtægter og driftsudgifter. Det vil sige, at den var konkret fastsat. Det er ikke noget, man kan slå op i en tabel. Han kiggede også på, hvad andre ejendomme i området blev handlet til. Han fulgte således med i det eksisterende marked, herunder prisniveau. Han har også fulgt med i afkastprocenter, og de lå typisk på mellem 1,5 og 2,5 %. Der var tale om en attraktiv ejendom, og han mener, at den havde et udviklingspotentiale. En leje på 495 kr. pr. m², er ikke en høj leje. Udviklingen af ejendommen kunne bestå i renovering udvendigt og istandsættelse af lejelejligheder, og det kunne føre til lejeforhøjelser med måske op til 200-300 kr. pr. m². Ved en rentabilitetsanalyse beregner man egenindtægtsniveauet. Driftsudgifterne består af alle driftsudgifter, men også udgifter til vedligeholdelse. Der var en større negativ vedligeholdelsesaldo, og der var planer om at foretage yderligere renovering, hvilket ville betyde store vedligeholdelsesudgifter, der betød, at der ikke ville skulle ske hensættelser hertil i en årrække, hvilket havde betydning for værdifastsættelsen i opadgående retning.

E og han fordelte honoraret således, at han fik 2/3 heraf, og E fik 1/3. De har udarbejdet valuarvurderinger sammen en del gange, i hvert fald en halv snes gange.

Samlet set er der ved værdiansættelsen foretaget et samlet skøn.

Det er ikke usædvanligt at anføre, at en eller flere driftsindtægter og udgifter er anslået, fordi der ofte vil være et besparelspotentiale. Han har ikke foretaget en regnefejl for så vidt angår driftsbudgettet i vurderingen. Det er baseret på 12 måneder. Han mener ikke, at det er en fejl, at der i driftsbudgettet ikke er medtaget § 18 og 18 a hensættelser efter boligreguleringsloven.

Han havde på vurderingstidspunktet hørt rygter om den udtalelse, som advokat Arthur Andersen var fremkommet med efter anmodning fra Dansk Ejendomsmæglerforening om, at såfremt en ejendom var blevet solgt til markedspris indenfor 1 til 2 år, så skulle vurderingen fastsættes til det, ejendommen var blevet solgt for. Det var ikke en formel vejledning eller norm, som medlemmerne var blevet orienteret om. Der var således tale om en uofficiel vejledning. Han har været valuar siden 1975. Han har i alle årene lavet flere valuarvurderinger hvert år. Han har fulgt relevante kurser. Han kendte til m² priser på alle typer af lejligheder, men denne viden har ikke haft indflydelse på vurderingen.

Han havde ingen bestemte referenceejendomme, da han fastsatte afkastsprocenten. Det er korrekt, at afkastsprocenten var lidt højere i de efterfølgende år, og det kan skyldes ændringer i lejeindtægter. Det generelle renteniveau spiller også ind. Som det er nu, vil han tro, at afkastsprocenten er faldet, fordi han går ud fra, at ejendomspriserne er steget.

Fra 2004 til 2008 har han medvirket ved salg af udlejningsejendomme. De var beliggende i bl.a. Ishøj, Nørrebro og Østerbro. Det skete på vegne private og prisniveauet var 18 mio. kr. og nedefter.

Han vidste, at det optagne lån indeholdt en renteswap. Den negative værdi af renteswappen var ikke medtaget ved vurderingen.

E har forklaret, at han er pensionist og 69 år. Han er uddannet ejendomsmægler og gik på pension sidste år. Han har været ejendomsmægler siden 1988. Han indledte et samarbejde med D for 20 år

siden, hvor han skaffede fælles kunder med henblik på udarbejdelse af valuarvurderinger. Han er ikke selv uddannet valuar. Hans arbejde bestod i at indsamle data, og han tog billeder af ejendommene. Endvidere renskrev han valuarvurderingerne. Det var D, der udarbejdede vurderingerne, idet han var valuar. D var god til det med tal, og han var god til det med sproget. Han havde således intet med selve vurderingerne at gøre. Der forelå ikke en skriftlig aftale om samarbejdet med D. Den konkrete vurderingsopgave fik han fra advokat Nicolai Giødesen, og han indhentede de relevante dokumenter, hvorefter D overtog sagen og foretog udregninger, og han renskrev kladden, der blev underskrevet og sendt af sted.

Vurderingen fra marts 2008 blev også underskrevet af ham, fordi det var ham, der havde skaffet kunden, og kunden havde derfor brug for kontaktoplysningerne på ham. Det fremgår af vurderingen, at D var den ansvarlige valuar.

Han havde fået sager fra advokat Nicolai Giødesen mange gange før, og han havde også kontakt til andre administratorer.

Skønsmand statsautoriseret ejendomsmægler og Valuar Jørn Søby har forklaret, at han er 72 år og er ophørt med at arbejde hos EDC. Han er nu ansat i en anden valuarvirksomhed. Han blev uddannet som statsautoriseret ejendomsmægler og valuar for 32 år siden. Antallet af valuarvurderinger er eskaleret indenfor de seneste 15-20 år. Han har lavet ca. 100 valuarvurderinger for andelsboligforeninger om året.

Han har udarbejdet skønserklæringen i sagen. Det var en lang proces, da det tog lang tid at indhente relevante oplysninger. Ved en almindelig valuarvurdering indhenter man vel 15-20 bilag. Det vil sige, at antallet af bilag var noget større i forbindelse med udarbejdelse af skønserklæringen.

Driftsbudgettet, som han har udarbejdet, bygger på eksakte tal, han har indhentet, og/eller tal han har beregnet. De fleste tal er kendte. Det er vigtigt, at tallene er så nøjagtige som muligt, da dette har en væsentlig betydning for værdiansættelsen. Han mener, at D har anvendt advokat Giødesens budgetter, og de er efter hans opfattelse for optimistiske. Når der tages udgangspunkt i omkostningsbestemt husleje ved værdiansættelsen, som man skal, skal hensættelser efter boligreguleringslovens og § 18 og 18 b indgå i driftsbudgettet, da de er lovpligtige for så vidt angår den aktuelle ejendom. Hensættelserne var negativ med ret store beløb, hvilket betyder, at der er brugt væsentligt mere på vedligeholdelse, end der var opkrævet, hvorfor realiteten er, at der er blevet opkrævet for lidt. Derfor er det evident, at posterne altid skal indgå i budgettet. Ds rentabilitetsbudget er ikke udtryk for den rigtige måde at opstille et sådant budget. Driftsudgifterne er for lave og indtægter er 1 mio. kr. for høje. Den rigtige afkastprocent kender du først, når ejendommen bliver solgt. Her var den 1,2 %.

Han har ved sin vurdering værdiansat ejendommen ud fra en vurderet m² pris, men har også skelet til afkast.

Advokat Niels Arthur Andersens udtalelse fra 2003 spillede allerede en rolle for vidnet fra 2003. Der var allerede på det tidspunkt en tendens til, at visse valuarer kort efter en ejendomsoverdragelse til markedspris alligevel værdiansatte ejendommene væsentligt højere. Han har i et vist omfang skelet til det nævnte princip ved værdiansættelsen, men der er også indgået andre væsentlige parametre i værdiansættelsen. Fastsættelse af driftsudgifter er ikke en eksakt videnskab, men de forsøges fastsat så nøjagtigt som muligt, og nogle af posterne fastsættes efter bedste skøn. En negativ hensættelseskonto efter § 18 b kan medføre, at der i en årrække ikke skal ske hensættelser. Det kræver imidlertid en betydelig negativ saldo, der vil betyde, at der ikke skal ske hensættelser i en

lang årrække, før man kan undlade dette, i hvert fald 10 år. Det vil alt andet lige betyde en højere værdiansættelse.

I 2008 gik markedet helt i stå. Det var nogle barske år for branchen. Fra 2004 steg privatboligmarkedet, og erhvervsejendomsmarkedet, herunder markedet for udlejningsejendomme, fulgte efter. Handlerne var nemme at få finansieret. I 2007 fladede markedet ud for at gå helt i stå i 2008 frem til 2012. En investor ville ikke give mere for en ejendom i 2009 og 2010 end i 2007 og 2008. Det handlede om, at finansieringsmulighederne var begrænsede.

Det var vanskeligt at finde referenceejendomme. Der var ikke mange, og han måtte bruge dem, der var. Det næstbedste var at finde ejendomme, der tilnærmelsesvis var sammenlignelige. Det er korrekt forstået, at han ikke havde oplysninger om driftsudgifter og lejeindtægter vedrørende sammenligningsejendommene og heller ikke oplysninger om stand, herunder udviklingspotentialer. Han ville vælge den ejendom med den højeste nettolejeindtægt, hvis han skulle vælge mellem 2 ejendomme med sammenlignelig m² pris. Ejendommens stand har betydning for en værdiansættelse. Renteniveauet har i dag betydning for værdiansættelsen, men ikke dengang. Beliggenhedsmæssigt ligger AB X nok bedre end de 2 førstnævnte ejendomme. Den tredje ejendom ligger på Østerbro, og det er en smagssag, hvad man foretrækker. Efter hans opfattelse ligger den fjerde ejendom ligeså godt som AB X.

En fuldt moderniseret ejendom fandtes nærmest ikke i 2007, da modernisering er en lang proces, idet modernisering sker ved fraflytning, hvilket ikke sker så tit. Hvis en ejendom er fuldt moderniseret og lejen er fastsat som markedsleje, kan afkastprocenten godt være på 4-5 % i dag. Dengang ville den, hvis det var muligt at finde en fuldt moderniseret ejendom, have været mellem 1,5-2,5 %. Det er da en fordel at finde referencer, der støtter din vurdering i markedet. I dag findes der lejemål, hvor lejen er 1.600 kr. pr. m², der for få år ville have udgjort 1.200 kr. pr. m².

I den periode, som skønserklæringen dækker, blev der solgt få store ejendomme. Han har aldrig haft med salg af enkelt andelsboliger at gøre. Han har ikke forholdt sig til, hvad de enkelte andele blev solgt til, da hans vurdering baserer sig på vurdering af en udlejningsejendom. Fra 2004 til 2007 var der et højt omsætningsniveau hvad angår erhvervsboligejendomme.

Parternes synspunkter

Parterne har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med deres påstandsdokumenter.

Hovedsagen (BS E-1865/11)

A og B har anført følgende:

"...

Ad valuarvurdering:

Det gøres gældende, at D og E, ikke havde grundlag for at opvurdere andelsboligforeningens ejendom, som netop var blevet handlet for kr. 360 millioner, og hvorved sagsøgerne kom til at betale overpris for andelen til sagsøgte.

Anbringendet understøttes af, at ifølge vurderingsvejledning udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening, skal der være konkrete holdepunkter for, at en valuar kan vurdere en ejendom højere end det beløb, som ejendommen netop er solgt for i fri handel. Synspunktet er, at den netop opnåede

pris i fri handel udgør det mest præcise udtryk for en ejendoms kontantværdi. Sådanne holdepunkter findes ikke. Tværtimod var finanskrisen indtrådt med bl.a. meget få handler af boligudlejnings-ejendomme til følge.

Anbringendet understøttes endvidere af valuar John Lindgreens skønserklæring, bilag 10, i sagen BS K-2724/2010 – F mod G.

John Lindgreen nåede frem til en kontant handelsværdi pr. 12. januar 2009 på kr. 275 millioner.

Parterne har været enige om at lade skønserklæring af 28. juli 2015, bilag D (oprindelig benævnt bilag C), udarbejdet af valuar Jørn Søby, indgå i sagen.

Pr. 26. marts 2008 skønner valuar Jørn Søby ejendommens værdi til kr. 360 millioner, svarende til anskaffelsessummen. Den ansatte værdi svarer til en afkastprocent på 1,2, jf. skønserklæringen side 20-21.

Skønserklæringen dokumenterer, at D og E ikke havde grundlag for en opvurdering af ejendommen, og at der derfor er handlet til overpris.

Af skønserklæringen fremgår endvidere, at der er begået faktuelle fejl af D og E, idet de bl.a. har taget udgangspunkt i et budget for 2007 for så vidt angår driftsudgifter. Denne periode androg imidlertid kun 9 måneder (april - december 2007).

Opvurderingen til kr. 499 millioner er væsentlig (kr. 139 millioner).

Det gøres således gældende, at den som bilag D fremlagte skønssrapport dokumenterer, at sagsøgte har solgt til overpris, jf. andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, idet ejendommen i november 2008 efter skønssrapporten kunne have været værdiansat til kr. 360 mio., jf. skønssrapporten side 20.

Sagsøgte ses efter indholdet af duplikken at være enig i, at der er begået fejl, og at prissætningen skulle have baseret sig på kr. 360 mio. og at der derudover skulle have været taget højde for renteswap-lånet, jf. U. 2013.1093H.

Det bemærkes ex tuito, at sagsøgerne ikke har anerkendt i stævningen eller på anden måde, at den offentlige vurdering kunne have været lagt til grund, og at det rejste krav herved kan reduceres.

Ad renteswap:

Det fremgår af udtalelse fra Erhvervs- og Byggestyrelsen af 12. februar 2010, jf. bilag 4, at en andelsboligforening skal medtage værdien af en renteswap ved prissætning af andelene, når foreningen optager værdien af foreningens ejendom til enten den offentlige vurdering eller en valuarvurdering. I A/B X blev ejendommen som anført baseret på en valuarvurdering.

Andelsboligforeningens regnskab for 2007 er fremlagt som bilag 5. Renteswapaftalen er ikke nævnt i årsrapporten overhovedet. Først i april 2010 blev andelsværdierne opgjort under hensyntagen til værdien af renteswappen.

For så vidt angår oplysninger tilgået sagsøgerne henvises til bilag 8 og 9. Af generalforsamlingsreferat, bilag A fremgår ikke, at der optaget lån med renteswap for bankgælden på 55 mio. kr., ligesom det ikke fremgår, at foreningens hovedlån på kr. 288 mio. kr. allerede i juni 2007 var rentesikret med swap-aftale. Der er ikke oplysninger i generalforsamlingsreferat af 12. juni 2008, bilag 9, om lån og økonomi.

Det gøres gældende, at sagsøger har foretaget undersøgelser og anmodet om oplysninger udover det der kunne forventes vedr. andelsboligforeningens økonomi og lån, når sammenholdes med sagsøgt- es oplysningspligt.

Som bilag 6 er fremlagt værdien af renteswappen ultimo oktober 2008, det vil sige måneden umiddelbart før overdragelsesaftalen, bilag 1. Det fremgår af bilag 6, at renteswappen var negativ med netto kr. 42.287.377,00. Fordelt på det samlede areal på 21.245 m² havde swappen en negativ værdi med afrundet kr. 1.990 pr. m². For sagsøgernes andel på 213 m² svarer dette til kr. 423.968.

Beløbet svarer til en overpris både ved værdiansættelse af ejendommen som den offentlige vurdering og værdien af som udlejningsejendom på grundlag af en valuarvurdering.

Det gøres gældende, at sagsøgerne har krav på tilbagebetaling af den ulovlige overpris, jf. andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3.

Det gøres gældende, at sagsøgte ikke ved en ensidig transport i sit erstatningskrav mod rådgivere mv. kan undgå at retten tager stilling til kravet om betaling under denne sag.
..."

C har anført følgende:

"...

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende, at sagsøgte ikke har haft indflydelse på den fejlagtige vurdering, foretaget af valuar D den 23. marts 2008.

Som bilag C er i duplik fremlagt skønserklæring udarbejdet af EDC Erhverv v/Jørn Søby den 28. juli 2015. Af skønserklæringen fremgår det, at der er begået faktuelle fejl ved valuar D vurdering, idet han har taget udgangspunkt i budgettet for 2007 for så vidt angår driftsudgifter. Denne periode androg imidlertid kun 9 måneder (april til december 2007), hvorfor hele grundlaget for vurderingen er fejlagtig - og dermed for høj i forhold til et 12-måneders driftsbudget, hvor en lavere vurdering ville være fremkommet.

Værdien af ejendommen ville således i november 2008 være 360 millioner kroner. Statsautoriseret ejendomsmægler John Lindgrens vurdering af 2. august 2012 på 275 millioner kroner findes ikke at kunne lægges til grund i kraft af denne senere fremkomne syn- og skønserklæring.

Anbringender: Til støtte for den nedlagte påstand gøres det således gældende:

at sagsøgte har været uforskyldt i den ukorrekt opgjorte værdi af andelsboligen,

at sagsøgte ikke finder, at der er et objektivi t tilbageføgningskrav,

at det er sagsøgers risiko, jævnfør svarkriftet side 2, at der ikke fra sagsøgers side blev fulgt op på referatet fra generalforsamlingen fra 2008, hvor renteswaplånemulighederne blev nævnt,

at der ikke skal ske identifikation mellem administrator Nicolai Giødsen og sagsøgte, idet førstnævnte blot fungerede som administrator, og ikke som rådgiver,

at statsautoriseret ejendomsmægler John Lundgrens vurdering af 2. august 2012 ikke kan lægges til grund.

..."

Adcitationssagen (BS E-1443/2012):

C har anført følgende:

"...

at de adciterede har begået en ansvarspådragende fejl ved at lægge driftsudgifter til grund for en 9 måneders periode, idet der er taget udgangspunkt i budgettet for 2007. Denne periode androg imidlertid kun 9 måneder (april til december 2007), hvorfor hele grundlaget for vurderingen er fejlagtigt - og dermed for høj i forhold til et 12 måneders driftsbudget, hvor lavere vurdering ville være fremkommet,

at den pågældende fejl ikke er et udtryk for et fejlskøn, men en ansvarspådragende fejl.

..."

D har anført følgende:

"...

Adcitanten har som bilag AC fremlagt adciterede 1's vurdering af 8. januar 2009.

Bilag AC er imidlertid ikke relevant ved nærværende sags afgørelse, idet vurderingen pr. 8. januar 2009 ikke er blevet brugt ved opgørelsen af den andelskrone, der udgjorde grundlaget for den aftalte overdragelsessum mellem sagsøgerne og adcitanten.

Den relevante vurdering er således adciterede 1's vurdering af 26. marts 2008, der er fremlagt som bilag ADC.A1

Som det fremgår af bilag ADC.A1 vurderede adciterede 1 ejendommen, beliggende AB X/Y-vej, den 26. marts 2008.

Det bestrides, at adciterede 1 ved denne vurdering har pådraget sig et erstatningsansvar over for adcitanten.

Det gøres gældende, at adciterede 1's vurdering var korrekt på tidspunktet for vurderingen.

Det bestrides, at adciterede 1's vurdering var forkert – endsige forkert i et sådant omfang, at adciterede 1 ifalder erstatningsansvar herfor.

Adciterede 1 bemærker herved, at enhver værdiansættelse af fast ejendom er udtryk for et skøn, hvori indgår en række parametre, herunder f.eks.:

- ejendommens stand
- ejendommens beliggenhed
- nettolejeindtægt
- skjulte lejereserver
- renteniveauet og
- ejendomsmarkedet generelt

Det bestrides, at sagsøger/adcitanten med skønserklæringen eller på anden vis har dokumenteret, at adciterede 1's vurdering skulle være behæftet med fejl eller mangler.

Det bestrides, at skønserklæringen kan tillægges nogen form for bevisværdi under sagen, hvilket gør sig gældende af flere selvstændige grunde:

1. Skønsmanden har reelt ikke foretaget en vurdering.

Det fremgår således implicit/eksplicit af skønserklæringen, side 19-20, at skønsmanden har ment sig bundet af Dansk Ejendomsmæglerforenings advokat, Niels Arthur Andersens skrivelse af 17. september 2003/Dansk Ejendomsmæglerforenings vejledning, hvorefter ejendommen i en periode på 1-2 år efter et salg, kun må vurderes til den pris ejendommen er handlet til.

Som følge heraf har skønsmanden reelt ikke foretaget nogen selvstændig vurdering.

2. Skønsmandens erklæring er uunderbygget.

Det fremgår af skønserklæringen side 31-32, at skønsmanden ikke ved sin vurdering har kunnet henvise til sammenlignelige ejendomme.

Adciterede 1 bemærker herved, at henvisningen til solgte ejendomme, side 32, reelt er en skinhenvisning, idet skønsmanden, jf. side 31, ikke har været i besiddelse af de relevante oplysninger vedrørende de pågældende ejendomme, ligesom de heller ikke i øvrigt fremstår som sammenlignelige.

Hertil kommer yderligere, at der alene er to af de ejendomme, skønsmanden henviser til, der er handlet inden den af nærværende sag handlede ejendom. For begge de pågældende ejendomme er der tale om, at de er handlet til betydeligt højere kvadratmeterpriser end den kvadratmeterpris, skønsmanden er nået frem til for så vidt angår den af sagen handlede ejendom.

Herudover gøres det gældende, at det af skønsmanden anvendte kvadratmeterprisprincip ikke er et relevant vurderingsprincip i nærværende sag.

3. Skønserklæringen har karakter af en ”bakspejlsanalyse”.

Skønserklæringen bærer i væsentligt omfang, både for så vidt angår resultatet af vurderingen som indholdet, præg af at være en ”bakspejlsanalyse”, hvor skønsmanden bl.a. har ladet sig påvirke af efterfølgende begivenheder.

Det bemærkes herved, at skønsmanden har foretaget sin vurdering mere end 6 år efter vurderingstidspunktet, og dette på et tidspunkt, hvor den usædvanlige udvikling på ejendomsmarkedet fra 2005 og i årene derefter var velkendt.

Sammenfattende bestrides det, at skønserklæringen kan tillægges bevisværdi under sagen.

Til støtte herfor skal adciterede 2 henvise til

U 2011.1639H

TBB 2012.443Ø

TBB 2014.932Ø

Østre Landsrets kendelse af 26. september 2014.

Det bestrides, at den som bilag 10 fremlagte rapport kan tillægges nogen form for bevismæssig betydning ved sagens afgørelse.

Adciterede 1 bemærker i relation hertil, for det første, at bilag 10 er kommet til eksistens uden adciterede 1's involvering og på et tidspunkt, hvor de øvrige sagsøgere, sagsøgte og adciterede i komplekset vedrørende A/B X var/er i færd med at gennemføre syn og skøn. Dernæst bemærkes, at bilag 10 vedrører en vurdering pr. januar 2009.

Sammenfattende gøres det gældende, at adciterede 1's vurdering var korrekt.

Det bestrides, at adciterede 1's vurdering var forkert, endsige afviger så væsentligt fra, hvad der kan anses for fagligt forsvarligt, at skønnet kan karakteriseres som et fejlskøn, jf. bl.a. TBB2014.932Ø.

Adciterede 1 bemærker samtidig, at der var tale om vurdering af en ejendom med et større antal lejligheder på et tidspunkt, hvor markedet var særdeles turbulent.

Adciterede 1 bemærker yderligere, at adciterede 1 vurderede ejendommen, som den tog sig ud i markedet på vurderingstidspunktet, hvorimod skønsmandens ”vurdering” har karakter af en ”bakspejlsanalyse”.

I relation til adciterede 1's vurdering fra 12. januar 2009 bestrides adcitantens postulat om, at denne er fejlbehæftet, ligesom det i øvrigt bestrides, at denne vurdering har nogen form for relevans for det af sagsøger/adcitanten hævdede overpriskrav. Adciterede bemærker herved, at overdragelsesaftalen blev indgået i november 2008.

Det bestrides, at sagsøger/adcitanten har lidt et erstatningsretligt relevant tab, der kan fremføres mod adciterede 1.

Det bestrides, at adciterede 1 kan tilpligtes at friholde adcitanten for en eventuel overpris, der måtte kunne henføres til renteswappen.

Det bestrides, at adcitantens eventuelle tilbagebetaling af en eventuel overpris udgør et erstatningsretligt relevant tab for adcitanten, der kan rettes mod adciterede 1.

Adciterede 1 bemærker herved, at for det tilfælde, at sagsøger måtte få medhold i, at der er betalt en overpris, er dette ensbetydende med, at sagsøger har et lovhjemlet krav om tilbagebetaling fra adcitanten. Såfremt sagsøger i forhold til adcitanten får medhold i sit lovhjemlede krav om tilbagebetaling, vil både sagsøger og adcitanten blive stillet, som parterne havde mulighed for i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5. I denne situation har hverken sagsøger eller adcitanten lidt et tab som følge af adciterede 1's eventuelle fejl.

For adcitanten vil der således alene være tale om, at adcitanten afgiver en uretmæssig oppebåret berigelse.

En sådan berigelse kan ikke danne grundlag for et krav mod adciterede 1, jf. U 2013.1076H

Adcitantens tabsopgørelse bestrides.

Adciterede 1 bemærker, at renteswappen på overdragelsestidspunktet havde en negativ værdi på ca. kr. 83 mio., jf. foreningens årsrapport for 2008 (s 12). Dette svarer selvstændigt til en overpris på kr. 1.303.179,77, der skal fragå forlods.

Hertil kommer yderligere, at det fremgår af stævningen i hovedsagen, at sagsøger er enig i, at andelsboligforeningen ved opgørelse af andelskronen kunne have anvendt den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2006 på kr. 427 mio.

Det følger heraf, at den eventuelle overpris, der måtte relatere sig til ejendommens værdi, maksimalt kan opgøres på baggrund af forskellen mellem kr. 427 mio. og kr. 499 mio. Herfra skal yderligere fradrages det beløb på kr. 15 mio., der i henhold til sagens bilag A, sidste side, ved opgørelsen af andelskronen blev afsat til renoverings- og forbedringsfond.

Det følger sammenfattende heraf, at en eventuel overpris relaterende sig til ejendommens værdi, maksimalt kan opgøres på baggrund af forskelsbeløbet på kr. 57 mio.

Adciterede 1 bemærker for helhedens skyld, at den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008, jf. sagens bilag 11, ikke kan tillægges betydning ved sagens afgørelse, idet den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008, dels først blev offentliggjort primo 2009 og dels under ingen omstændigheder forelå, da foreningen på generalforsamlingen den 14. april 2008, jf. bilag A, fastsatte andelskronen.

Det bestrides, at sagsøgers/adcitantens eventuelle tab i forhold til adciterede 1 kan beregnes krone for krone.

Det gøres gældende, at sagsøgers/adcitantens eventuelle krav er forældet.

Det gøres gældende, at adciterede 2 i det indbyrdes forhold til adciterede 1 skal friholde adciterede 1 helt eller delvist.

Ud over ovenstående hovedanbringender fastholdes de anbringender og synspunkter, der er fremført i adcitationssvarskrift og adcitationsduplik.

..."

E har anført følgende:

"...

Hovedanbringender:

Overfor adcitanten og sagsøger gøres følgende hovedanbringender gældende:

Der er som bilag AC fremlagt en vurdering fra 8. januar 2008.

Det gøres gældende, at Bilag AC er ikke relevant for sagen, idet overdragelsesaftalen blev indgået i november 2008, hvor bilag AC endnu ikke var udarbejdet. Der er ikke i overdragelsesaftalen taget noget forbehold for en senere vurdering og Højesteret har d. 18. januar 2013 i sag 365/2011 fastslået, at det er værdien på tidspunktet for købsaftalens underskrift, der er afgørende for vurderingen af andelslejlighedens pris. Det er herefter alene valuarvurderingen i bilag ADC.A.1. der kan tillægges vægt i forbindelse med værdiansættelsen af andelsboligen.

Det gøres endvidere gældende, at vurderingen i bilag ADC.A.1 er korrekt på tidspunktet for dens foretagelse og det bestrides, at adciterede 2 har pådraget sig noget erstatningsansvar over for adcitanten.

Det gøres også gældende, at det ikke er dokumenteret, at vurderingen i bilag ADC.A.1. er behæftet med fejl eller mangler. Vurderingen er udtryk for hvorledes ejendommen stod på vurderingstidspunktet og er ikke som skønsmandens erklæring udarbejdet i lyset af efterfølgende dramatiske omstændigheder.

Der er som bilag AG fremlagt en skønserklæring af 28. juli 2015.

Det gøres gældende, at skønsrapporten ikke skal tillægges nogen bevismæssig værdi i sagen.

Skønsrapporten er således i vidt omfang præget af at være udarbejdet på et tidspunkt, der ligger flere år efter det tidspunkt, hvor vurderingen skulle foretages, hvorfor skønsmanden på tidspunktet for skønserklæringens udarbejdelse, ser tilbage på det anmodede vurderingstidspunkt med den efterfølgende og dramatiske udvikling på boligmarkedet i baghovedet.

Skønsrapportens konklusioner er endvidere ikke understøttet af faktum, der ligger til grund for rapporten.

Skønsmanden har på s. 12 anført 10 faktorer, der indgår generelt for værdiansættelse af boligejendomme. Disse faktorer må også finde anvendelse, når man skal vurdere sammenlignelige ejendomme. Skønsmanden har på s. 31 anført, at detailoplysninger om sammenligningsejendomme har været vanskelige (nærmest umulige) at fremskaffe, hvorfor der alene er indhentet oplysninger om

adresser, skødedatoer købesummer og arealer. Dermed er ejendommene ikke sammenlignelige, da der er en række faktorer ud af de af skønsmanden nævnte 10 faktorer, der ikke er belyst for så vidt angår de i skønserklæringen påståede sammenlignelige ejendomme.

Der er endvidere kun 2 af de påståede sammenlignelige ejendomme, der er handlet inden den i nærværende sag omhandlede ejendom. For begge disse to ejendommers vedkommende gælder det, at der er tale om væsentlig højere kvadratmeterpriser end den pris, skønsmanden ansætter nærværende ejendom til. Dette forekommer at være i modstrid med det i skønserklæringen på side 15 om markedsforhold anførte, idet skønsmanden her anfører, at markedet i 2004-2008 var præget af stor omsætning og stigende priser. Dette er yderligere et udtryk for, at skønssrapportens konklusioner ikke er underbyggede og at de påståede sammenlignelige ejendomme reelt ikke er sammenlignelige.

Det bestrides også, at det af skønsmanden anvendte kvadratmeter princip er et relevant vurderingsprincip i nærværende sag.

Endelig gøres det gældende, at skønsmanden i sin vurdering har ment sig bundet af en skrivelse af 17. september 2003 fra Dansk Ejendomsmæglerforenings advokat Niels Arthur Andersen, hvori det hedder, at ejendommen i en periode på 1-2 år efter salg, kun må vurderes til den pris, ejendommen er handlet til. Dette illustrerer, at skønsmanden ikke har foretaget en reel selvstændig vurdering af ejendommen.

Skønserklæringen er herefter som nævnt uden væsentlig bevisværdi i sagen og bør derfor ikke tillægges vægt ved sagens afgørelse.

Der er som bilag 10 fremlagt en skønssrapport fra en anden sag Retten på Frederiksberg.

Det gøres gældende, at bilag 10 ikke kan tillægges nogen bevisværdi i sagen, idet den er fremkommet uden at adciterede 2 har haft mulighed for at varetage sine interesser, og den i øvrigt ikke tidsmæssigt er sammenfaldende med tidspunktet for underskrivelse af købsaftalen, idet den er fra januar 2009 og købsaftalen er underskrevet i november 2008.

Såfremt Retten mod forventning måtte finde, at vurderingen i bilag ADC.A1. ikke er korrekt gøres det gældende, at den ikke afviger så væsentligt fra, hvad der kan anses for fagligt forsvarligt, at skønnet kan karakteriseres som et fejlskøn, jf. bl.a. TBB 2014.932Ø.

Der var tale om vurdering af en ejendom i et turbulent marked og en ejendom med mange lejligheder.

Det bestrides, at der er lidt et erstatningsretligt tab, der kan gøres gældende overfor adciterede 2. Det gøres gældende, at adciterede 2 ikke kan tilpligtes at friholde adcitanten for en påstået overpris, der måtte kunne henføres til renteswappen.

En eventuel tilbagebetaling af en overpris fra adcitantens side vil ikke udgøre et erstatningsretligt tab, som adciterede 2 skal erstatte adcitanten.

Det bemærkes herved, at sagsøger i givet fald alene har et krav mod adcitanten, jfr. andelsboligforeningslovens § 5. Dette er ikke endbetydende med, at adcitanten har et krav mod adciterede 2, idet det ikke i sig selv dokumenterer noget tab, der skal dækkes af adciterede 2.

Der er derimod alene tale om, at adcitanten i givet fald skal tilbagebetale en den eventuelt uretmæssigt opnåede berigelse.

Adcitantens tabsopgørelse bestrides.

Adciterede 2 bemærker, at renteswappen på overdragelsestidspunktet havde en negativ kursværdi på ca. kr. 83 mio., jf. bilag E s. 12 nederst. Dette svarer selvstændigt til en overpris på kr. 1.303.179,77, der skal fragå forlods.

Hertil kommer at sagsøger iflg.- stævningen i hovedsagen er enig i, at andelsboligforeningen ved opgørelse af andelskronen kunne have anvendt den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2006 på kr. 427 mio.

Heraf følger det, at overprisen så kun kan være differencen mellem kr. 499 mio. og kr. 427 mio., hvorfra yderligere skal fradrages et beløb stort kr. 15, der var afsat til renoverings- og forbedringsfond.

Alt i alt kan en eventuel overpris beregnet ud fra ejendommens værdi herefter opgøres på baggrund af differencebeløbet på kr. 57 mio.

Det bestrides, at den offentlige ejendomsvurdering for 2008 (sagens bilag 11) kan lægges til grund, idet denne først blev offentliggjort i foråret 2009.

Det bestrides, at sagsørgtes/adcitantens tab kan beregnes krone for krone i forhold til adciterede 2.

....

Endelig gøres det gældende, at evt. erstatningsansvar for de adciterede ikke skal være et solidarisk ansvar, men pro ratarisk, hvor det skal tillægges vægt, at det er adciterede 1, der som valuar er den egentlige ansvarlige for vurderingen.

Det fremgår direkte af såvel bilag AC som bilag ADC.A.1, at det er adciterede 1, der er ansvarlig valuar.

Adciterede 2 alene har haft henvisnings- og sekretæragtige funktioner i forbindelse med vurderingerne.

Dette er kendeligt for enhver, når man læser ADC.A.1, hvorfor et eventuelt ansvar skal pålægges pro ratarisk og med iagttagelse af, at hovedansvaret i givet fald påhviler valuaren, altså adciterede 1.

Overfor adciterede 1 gøres følgende hovedanbringender gældende.

Når man kigger på såvel bilag AC som bilag ADC.A.1. fremgår det tydeligt, at det er adciterede 1, der er anført som "ansvarlig valuar".

Det gøres gældende, at Adciterede 2, som ikke er uddannet valuar, naturligvis ikke har forestået det egentlige vurderingsarbejde.

Adciterede 2 havde den rolle, at han modtog henvendelsen fra foreningerne og kontaktede derefter adciterede 1 for at få vurderingerne lavet. Derefter hjalp adciterede 2 med den praktiske udformning af erklæringerne, men deltog ikke i selve værdiansættelsesarbejdet. Adciterede 2's rolle har derfor været af absolut underordnet betydning i sagen.

Det gøres sammenfattende gældende, at adciterede 1 som ansvarlig valuar skal bære det endelige ansvar for den foretagne vurdering, og adciterede 1 derfor skal friholde adciterede 2 for ethvert beløb, de adciterede måtte blive idømt.

..."

Rettens begrundelse og afgørelse

Ejendommens værdiansættelse

Det fremgår af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, at værdien af en ejendom i en andelsboligforening enten skal ansættes til anskaffelsesprisen, den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, eller den offentlige ejendomsvurdering.

Den 1. april 2007 erhvervede Andelsboligforeningen X ejendommen for 360 mio. kr. i fri handel.

Den 26. marts 2008 vurderede statsautoriseret ejendomsdmægler og valuar D ejendommen til 499 mio. kr., hvilken værdi ejendommen indgik med ved opgørelsen af foreningens formue, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, da andelen blev overdraget til A og B.

Den offentlige ejendomsvurdering udgjorde 427 mio. kr. pr. den 1. oktober 2006 og var den offentliggjorte ejendomsvurdering, da købsaftalen blev indgået.

Som anført i Østre Landsrets dom af 26. juni 2014 (TBB2014.932OE) var ejendomsmarkedet for udlejningsejendomme i årene 2005 til 2008 turbulent, og der var en betydelig usikkerhed forbundet med at vurdere ejendomme af denne karakter, bl.a. fordi markedet var atypisk på grund af særdeles stor omsætning og stigende priser navnlig i 2006 og 2007 og herefter stagnerende i 2008 for at gå helt i stå i slutningen af 2008 på grund af finanskrisen.

Det lægges efter det oplyste til grund, at andelsboligforeningens ejendom på det tidspunkt, C overdrog sin andel til A og B, var belånt med udgangspunkt i den købesum på 360 mio. kr., som andelsboligforeningen havde købt ejendommen for.

Af Dansk Ejendomsmæglerforenings vejledning i vurdering af andelsboligforeningers ejendomme fremgår bl.a. følgende:

"...

Det burde være overflødigt at anføre, at hvis 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 h.t. reglerne om tilbudspligt, jf. Lejelovens §§ 100 ff., er prisen på ejendommen 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 må betragtes som dybt useriøst, at fastsætte anden pris på en sådan ejendom, medmindre denne kan retfærdiggøres med markante og uforudsigelige lejestigninger på markedet eller lignende, efter at handelen er indgået. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der næppe vil være forsikringsdækning i sådanne situationer, hvor sagsbehandlingen formentlig må vurderes som groft uforsvarlig.
..."

D vurderede ejendommen til 499 mio. kr. knap 1 år efter, at andelsboligforeningen havde erhvervet ejendommen for 360 mio. kr. Det fremgår af vurderingen, at han pr. den 26. marts 2008 anslog ejendommens indtægter til 11.736.000 kr. og driftsudgifterne til 3.350.000 kr. Han medtog ikke hensættelser efter boligreguleringslovens § 18 og 18 b under driftsudgifter og redegjorde ikke nærmere for baggrunden herfor.

Skønsmand Jørn Søby har vurderet ejendommen til 360 mio. kr. pr. den 26. marts 2008. I hans driftbudget er indtægterne opgjort til 10.729.581 kr. og driftsudgifterne til 6.726.188 kr., hvoraf 3.433.267 kr. udgør hensættelser efter boligreguleringsloven.

Skønsmand Jørn Søby har forklaret, at der ved en vurdering af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom skal medtages hensættelser efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b i budgettet, når der tages udgangspunkt i omkostningsbestemt husleje, idet hensættelserne er lovpligtige for den pågældende ejendom. Endvidere har han forklaret, at der ikke var grundlag for at udelade hensættelser efter boligreguleringslovens § 18 b, hvilket er muligt, hvis hensættelseskontoen er betydelig negativ. Endelig har han forklaret, at det er hans opfattelse, at D har fastsat indtægterne for højt.

På baggrund af det anførte lægges det til grund, at Ds vurdering væsentligt oversteg den købesum, som andelsboligforeningen købte ejendommen for, og skønsmand Jørn Søbys vurdering. D har i retten ikke nærmere kunnet redegøre for baggrunden for den væsentlige difference, herunder redegøre for de optimistiske indtægter i budgettet, eller om baggrunden for at hensættelser efter boligreguleringsloven ikke er medtaget under driftsudgifterne.

Det må herefter lægges til grund, at det budget, som D lagde til grund for vurderingen, var behæftet med fejl, og at vurderingen ikke var foretaget med udgangspunkt i Dansk Ejendomsmæglerforenings vejledning. Herefter, og da D ikke har kunnet redegøre for den massive forskel på hans vurdering og på den købesum, som andelsboligforeningen knap et år tidligere købte ejendommen for og skønsmand Jørn Søbys vurdering, finder retten, at Ds vurdering var baseret på et fejlskøn og derfor ikke burde have været lagt til grund ved fastsættelse af andelsværdien på tidspunktet for købsaftalens indgåelse. Prisfastsættelsen er således sket i strid med andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1.

Det kan ikke føre til et andet resultat, at markedet på vurderingstidspunktet var turbulent, og at der var en betydelig usikkerhed forbundet med at vurdere ejendomme af denne karakter.

Retten finder herefter, at D som valuar har handlet ansvarspådragende.

Efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, kunne andelsboligforeningen have valgt at fastsætte andelsværdien på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering.

På denne baggrund finder retten, at en overpris skal fastsættes med udgangspunkt i differencen mellem Ds vurdering og den tilgængelige offentlige ejendomsvurdering på tidspunktet for købs-

aftalens indgåelse i november 2008, som var den offentlige ejendomsvurdering fra 2006. Ved fastsættelse har retten lagt til grund, at ejendommens samlede boligareal udgør 13.178 m², og at A og Bs lejlighed er på 213 m². På grundlag heraf fastsættes den overpris, der efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, kan kræves tilbagebetalt, skønsmæssigt til 1.100.000 kr.

Retten finder, at C havde en berettiget forventning om, at Ds valuarvurdering, der lå til grund for fastsættelse af andelsværdien, var retvisende og korrekt, og at hun i god tro og i tillid hertil disponerede over købesummen. Af de anførte grunde finder retten, at C har lidt et tab svarende til 1.100.000 kr. med tillæg af rente, og at kravet under hensyn til Ds ansvarspådragende adfærd kan rettes mod ham tillige med 60.000 kr. af de sagsomkostninger, som hun er blevet pålagt at betale til A og B, jf. nedenfor.

Det lægges til grund, at E på vurderingstidspunktet ikke var uddannet valuar og således ikke måtte udarbejde valuarvurderinger. E og D har samstemmende forklaret, at de fordelte opgaverne således, at D foretog vurderingen, og E stod for det praktiske, herunder indhentelse af relevante oplysninger, fotooptagelser og renskrivning.

Herefter finder retten, at der ikke er grundlag for at pålægge E et ansvar for vurderingen. Det kan ikke føre til et andet resultat, at E har underskrevet valuarvurderingen, idet det udtrykkeligt fremgår, at alene D var valuar.

Det af parterne i øvrigt anførte kan ikke føre til et andet resultat.

Herefter frifindes E for den del af Cs friholdelsepåstand, der vedrører værdiansættelsen af ejendommen.

Af de anførte grunde frifindes E tillige for Ds friholdelsepåstand.

Aftalen om renteswap

Efter As forklaring lægges det til grund, at hun ved forespørgsel intet fik oplyst om, at andelsboligforeningen havde indgået en renteswapaftale med Nykredit, ligesom der intet fremgik herom af det materiale, som A og B fik udleveret i forbindelse med overdragelsesaftalen.

Det følger af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 4, at der ved opgørelse af foreningens formue efter § 5, stk. 2, litra b og c, skal fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi- for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, og for indekslån kursværdien af den indekserede obligationsrestgæld.

Det lægges til grund som ubestridt, at der ikke ved opgørelsen af foreningens formue efter andelsboligforeningslovens § 5 var taget højde for den negative værdi af den renteswapaftale, som foreningen havde indgået med Nykredit.

Det følger af Højesterets dom af 18. januar 2013 (UfR.2013.1093), at når ejendommen indgår i andelsforeningens formue med den kontante handelsværdi eller med den offentlige ejendomsvurdering, så skal der ved fastsættelse af andelsværdien efter andelsforeningslovens § 5, stk. 1, tages hensyn til en negativ markedsværdi af en aftalt renteswap af væsentlig betydning for fastsættelse af andelens værdi.

Det lægges til grund, at andelsboligforeningens renteswapaftale med Nykredit var en integreret del af foreningens realkreditlån. Endvidere lægges det efter Nykredits oplysninger om renteswappens værdi til grund, at værdien af renteswappen på tidspunktet for købsaftalens indgåelse var negativ med godt 42 mio. kr., og at en medregning heraf ville få væsentlig betydning for andelsværdien.

På den anførte baggrund finder retten, at foreningen burde have indregnet værdien af renteswapaftalen ved opgørelsen af andelsværdien, hvilket ud fra de fremlagte beregninger, der tager udgangspunkt i Nykredits oplysninger herom, ville have betydet en reduktion af andelens værdi med godt 600.000 kr. Retten finder herefter, at A og B i strid med andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, har betalt en overpris svarende til 634.534,37 kr., som de efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, har krav på at få tilbagebetalt.

Hverken D eller E har haft at gøre med aftalen om renteswap, og Ds vurdering er med rette foretaget uafhængigt af aftalen. Der er herefter intet grundlag for at pålægge dem noget ansvar for den overpris, der i den anledning er blevet betalt, hvorfor de frifindes for den del af Cs påstand, der vedrører renteswapaftalen.

Det af parterne i øvrigt anførte kan ikke føre til et andet resultat.

A og Bs påstand i forhold til C tages herefter til følge med 1.734.534,37 kr.

Cs påstand i forhold til D tages herefter til følge med 1.160.000 kr.

Sagsomkostninger

Retten har fastsat sagsomkostningerne som nedenfor bestemt. Retten har taget udgangspunkt i landsretspræsidenternes vejledende takster. Retten har lagt vægt på sagernes karakter, omfang og udfald, herunder at der for parterne - bortset for Es vedkommende - er forbrugt tid på syn og skøn.

Hvad angår det tilkendte sagsomkostningsbeløb til A og B dækker 100.000 kr. udgiften til advokat, og 42.300 dækker retsafgift af det vundne beløb.

Hvad angår det tilkendte omkostningsbeløb til C dækker 70.000 udgiften til advokat, og 14.000 kr. dækker retsafgift af det vundne beløb, idet det bemærkes, at der ved en fejl ikke er opkrævet beramelsesafgift.

D og E skal ikke betale sagsomkostninger til hinanden.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, C, skal inden 14 dage til sagsøgerne, A og B, betale 1.734.534,37 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg, til betaling sker.

Adciterede, D, skal inden 14 dage til adcitanten, C, betale 1.160.000 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg, til betaling sker.

Adciterede, E, frifindes.

Inden 14 dage skal C til A og B betale 142.300 kr. i sagsomkostninger.

Inden 14 dage skal D til C betale 84.000 kr. i sagsomkostninger.

Inden 14 dage skal C til E betale 75.000 kr. i sagsomkostninger.

D og E skal ikke betale sagsomkostninger til hinanden.