

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

D O M

Afsagt den 16. januar 2018 af Østre Landsrets 13. afdeling
(landsdommerne John Mosegaard, Alex Puggaard og Cecilie Boel Winther (kst.)).

13. afd. nr. B-2706-16:

D

(advokat Thomas Dall Jensen)

mod

C

(advokat Karoly Nemeth, besk.)

og

13. afd. nr. B-2734-16:

C

(advokat Karoly Nemeth)

mod

A og B

(advokat Kasper Westberg for begge)

Retten på Frederiksbergs dom af 14. november 2016 (BS E-1443/2012) er i sagen B-2706-16 anket af D med påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et af Østre Landsret skønsmæssigt fastsat mindre beløb.

Retten på Frederiksbergs dom af 14. november 2016 (BS E-1865-2011) er i sagen B-2734-16 anket af C med påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end 1.734.534,37 kr. A og B har principalt nedlagt påstand om, at C tilpligtes at betale 2.144.503,06 kr., subsidiært at C tilpligtes at betale 2.080.603,06 kr., og tertiært stadfæstelse.

I det omfang A og B måtte få helt eller delvis medhold i deres påstand i sagen B-2734-16, har C i sagen B-2706-16 over for D nedlagt påstand om, at D friholder C for ethvert krav, herunder renter og sagsomkostninger.

C har for landsretten haft fri proces i sagen B-2706-16.

Supplerende sagsfremstilling

Det fremgår af sagen, at A/B X erhvervede den omhandlede ejendom fra MP Pension med overtagelse den 17. april 2007. Købsaftalen med MP Pension er ikke fremlagt.

I andelsboligforeningens årsrapport for perioden 1. april-31. december 2007, der er underskrevet af bestyrelse og revision den 21. marts 2008, hedder det om beregningen af andelsbevisets værdi blandt andet:

”18. Andelsboligværdi:

Metode B:

Ejendomsvædi, kontant handelsværdi vurderet af statsautoriseret ejendomsmægler E og valuar E den 26. marts 2008

	499.000.000
Aktiver i øvrigt	<u>342.777</u>
	499.342.777

Prioritetsgæld, kontant	288.371,00	
Foreningsgæld i øvrigt	<u>63.569.885</u>	<u>-351.940.885</u>
		<u>147.401.892</u>

Værdi pr. andelskrone:

Den indbetalte andelskapital udgør 13.184 m ² x kr. 300		<u>3.955.200</u>
Værdien pr. andelskrone udgør <u>147.401.892</u>		<u>37,27</u>
	3.955.200	

Værdien pr. m ² udgør <u>147.401.892</u>		<u>11.180,36</u>
---	--	------------------

”

Ifølge det oplyste udarbejdede D fire valuarvurderinger af andelsboligforeningen A/B Xs ejendom i henholdsvis 2007, 2008, 2009 og 2010.

Af valuarvurderingen af 26. marts 2008, som de foreliggende sager vedrører, fremgår, at formålet med vurderingen var at vurdere og fastsætte ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom på vurderingstidspunktet i henhold til § 5 i andelsboligforeningsloven. Af vurderingen fremgår blandt andet følgende:

”VURDERING

REKVIRENT

A/B X

...

OPLYSNINGER

Ifølge referatet har generalforsamlingen besluttet en renoverings- og forbedringsplan indenfor en beløbsramme på kr. 15 mill., som væsentligst angår betonrenovering. Beslutningen svarer til de oplysninger/forudsætninger, som vi anførte i vor vurdering i 2007.

EJENDOMSVÆRDI

Pr. 01/10 2006: kr. 427.000.000, heraf grundværdi kr. 70.210.800.

...

FORUDSÆTNINGER

Til grund for prisfastsættelsen er følgende forudsætninger gældende:

1. At ejendommen er vurderet til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jvf Lov om Andelsboligforeninger mm. §5.
2. I medfør af ovenstående – At eventuelle indestående prioriteter ikke påvirker den kontante handelsværdi, og som sådan ikke er anført eller medtaget i nærværende vurdering.
Ved opgørelse af foreningens formue skal eventuel indestående prioritetsgæld opgøres til kursværdi.
3. I medfør af ovenstående – At nærværende vurdering ikke indeholder prioriteringsforslag.
4. At renoverings- og forbedringsarbejder gennemføres, jf. oplysninger.
5. At afkast for en erhverver udgør ca. 1,7 %.

RENTABILITET

Anslået lejeindtægt,	
Anslået leje for beboelsesdel	9.755.000
Anslået leje for erhvervsdel	1.577.000
Anslået lejeindtægt, garager, carporte,	
Scootergarager, p-pladser	<u>404.000</u>
Samlet anslået leje	<u>11.736.000</u>

Anslåede driftsudgifter, jf. budget 2007

Vicevært/Rengøring	460.000
Forsikring	160.000
Ejendomsskat, renovation, vand, el, gas	1.550.000
Vedligeholdelse efter renoverings-projekt	800.000
Elevatorservice	100.000
Administration, revision, varmeregnskab	<u>280.000</u>
Samlede anslåede driftsudgifter	<u>3.350.000</u>

...

VURDERING AF HANDELSVÆRDI

På grundlag af de foreliggende oplysninger, forudsætninger, besigtigelse samt diverse beregninger, fastsætter vi ejendommens handelsværdi til at være:

Kontant kr. 499.000.000,00
skriver kroner firehundredenitini millioner 00/100

SUPPLERENDE OPLYSNINGER

Idet vurderingens formål udelukkende er en fastsættelse af den kontante handelsværdi i henhold til Lov om Andelsboligforeninger, indgår salgsoptilling og provenuberegning ikke som bilag til vurderingen. Ejendommens eventuelle indestående pantehæftelser fremgår ikke af vurderingen, idet disse er uden indflydelse på en kontant værdifastsættelse.

Fastsættelsen af handelsværdien er baseret på ejendommens beliggenhed, stand, udlejningsforhold, udlejningsmuligheder, renteniveau, samt ejendommens rentabilitet som udlejningsejendom. Disse forhold er udsat for konstante påvirkninger og bevægelser, men handelsværdien er fastsat, efter bedste overbevisning, med iagttagelse af nuværende forhold.

..."

De øvrige valuarvurderinger udarbejdet af D er ikke fremlagt under sagen.

Beregningen af andelskronen blev pr. 28. marts 2008 reguleret til 10.042,62 kr., idet der blev taget højde for hensættelsen af 15 mio. kr. til fremtidige renoverings- og forbedringsarbejder, som forudsat i valuarvurderingen.

Den af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Jørn Søby udarbejdede skønserklæring af 28. juli 2015 i Retten på Frederiksbergs sag BS E-2903/2011 har også indgået i sagerne for landsretten. I skønserklæringen har skønsmanden foretaget en værdiansættelse af den kontante handelsværdi af den omhandlede ejendom som udlejningsejendom i årene 2007-2010 samt gennemgået Ds fire valuarvurderinger fra årene 2007-2010, herunder vurderingen af 26. marts 2008.

Af skønserklæringen fremgår blandt andet:

”Besvarelse

Spørgsmål TRR 1.

Med henvisning til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b bedes skønsmanden foretage en egen handelsværdiansættelse/valuarvurdering af ”den kontante handelsværdi som udlejningsejendom” pr. følgende datoer:

- 17. juni 2007
- 26. marts 2008
- 12. januar 2009 og
- 24. februar 2010

af ejendommen tilhørende A/B X med matr. nr. 15 c Frederiksberg, beliggende X-vej /Y-vej, 2000 Frederiksberg.

Skønsmanden bedes ved besvarelsen redegøre for, hvilke retningslinjer skønsmandens vurderinger er foretaget på baggrund af.

- ad spørgsmål TRR 1

Ved besvarelse af det stillede spørgsmål indgår en række faktorer, generelt gældende for værdiansættelsen af boligudlejningsejendomme:

Ejendommens drift
Beliggenhed
Størrelse
Indretning og faciliteter
Vedligeholdelsesstand
Lejersammensætning
Mulighed for udvikling af ejendommen
Markedsforholdende på vurderingstidspunktet
Evt. sammenligningsejendomme
Forudsætninger

Overført til nærværende ejendom kan følgende noteres:

- ad ejendommens drift

Ejendommens driftsresultat, lejeindtægter med fradrag af driftsudgifter og afsætning til vedligeholdelse indgår ikke som et væsentligt parameter i værdiansættelsen af en ejendom som nærværende, idet en m²-pris sammenholdt med en forventning om modernisering af lejelejligheder ved genudlejning over tid vægter højere, jf. senere under – ad Markedsforhold.

...

- ad markedsforholdene på vurderingstidspunktet

Ejendomsmarkedet, herunder for boligudlejningsejendomme, var i perioden 2004 – 2008 meget turbulent, med stigende priser i alle årene.

I efteråret 2008 indtrådte den globale og meget omfattende finanskriser, som startede i USA, bl.a. som følge af nedbruddet på det amerikanske boligmarked.

I Danmark sås i perioden 2004 – 2008 en stor omsætning af boligudlejningsejendomme, som blev handlet til stigende priser, med velvillig långivning fra realkreditinstitutter og banker. Markedsaktørerne var meget risikovillige, hvilket slog igennem på handelsværdierne, set i forhold til afkast af investeringerne. Der var en stor optimisme og tro på, at priserne fortsat ville stige.

Markedsaktørerne ”indførte” en prisparameter, baseret på m²-pris, og hvor afkastbetragtningen var mindre vigtig eller helt uden betydning. Man forudsatte, at beboelselejlighederne løbende ville blive ledige i løbet af en 10-årig periode for derefter at blive moderniseret og genudlejet til en væsentlig højere leje.

...

Værdiansættelse pr. 17.06.2007:

...

Kr. 360.000.000

...

Den ansatte værdi svarer til en afkastprocent på ca. 1,2 før tillæg af refusion og negativ § 18 b saldo. En m²-pris andrager kr. 16.900, beregnet af ejendommens bolig- og erhvervsdel.

...

Værdiansættelse pr. 26.03.2008

...

Pr. 26.03.2008 kan følgende driftsbudget for ejendommen opstilles:

Lejeindtægter: *)

Boligleje	kr. 9.295.921	
Erhvervsleje	kr. 1.345.353	
Leje af garager/scootergarager/ carporte	kr. 320.000	
Leje af p-pladser	kr. 28.800	kr. 10.990.074

Udgifter: *)

Skatter og afgifter	kr. 1.390.633	
Forsikringer	kr. 334.326	
Vicevært, varmemester, renholdelse	kr. 954.175	
Varmeregnskab mv.	kr. 58.866	
El og gas	kr. 276.180	
Diverse udgifter/indtægter	kr. - 45.920	
Administration, revision mv.		
185 lejemål à kr. 2.300	<u>kr. 425.500</u>	kr. 3.393.760

Vedligeholdelse: *)

Udvendig § 18:	
21.245 m ² à kr. 78/m ²	kr. 1.657.110
Udvendig § 18 b:	
21.245 m ² à kr. 72/m ²	kr. 1.529.640

Indvendig:		
7.811 m ² à kr. 38/m ²	<u>kr. 296.818</u>	<u>kr. 3.483.568</u>

Til forrentningkr. 4.112.746

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter, indhentede oplysninger og foran anførte skønstema ansættes ejendommens værdi pr. 26.03.2008 til:

Kr. 360.000.000,00

...

Saldi på konti for udvendig vedligeholdelse vil bero på et skøn. § 18-konto kr. 0,00, § 18 b konto ca. kr. 6,2 mio. negativ, idet det forudsættes, at afsat vedligeholdelse iflg. § 18, ca. kr. 1,6 mio. er anvendt til løbende vedligeholdelse/istandsættelser på ejendommen, medens afsat beløb iflg. § 18 b vil indgå som nedskrivning af eksisterende negativ saldo.

...

I en beregning af ejendommens værdi indgår de foran nævnte faktorer, herunder at den påkrævede betonrenovering af ejendommens altaner, en udgift budgetteret til ca. kr. 14,8 mio., endnu ikke er igangsat.

Endvidere indgår, at konto for udvendig vedligeholdelse, § 18 b er negativ med et beløb, der ultimo 2008 vil andrage skønsmæssigt kr. 6,2 mio., svarende til ca. 4 års hensættelser, ligesom den negative saldo efter gennemførelse af påkrævet betonistandsættelse vil forøges med et betydeligt millionbeløb.

...

Sammenfatning:

Skønsmændens værdiansættelser pr.:

17.05.2007	kr. 360.000.000,00
26.03.2008	kr. 360.000.000,00
12.01.2009	kr. 350.600.000,00

24.02.2010

kr. 365.600.000,00

Iflg. skønsmandens opfattelse er der ikke belæg for at ejendommens værdi er væsentligt forskellig de enkelte år, bortset fra reguleringer vedr. påkrævede istandsættelsesudgifter.

...

Investor vil forudsætte, at lejelejlighederne bliver ledige i løbet af ca. 10 år, hvoraf følger, at investeringen i på sigt vil give et fornuftigt afkast.

En salgspris på ejendommen tager således ikke udgangspunkt i en afkastmæssig betragtning, men derimod i en forventning om en udvikling af ejendommens lejepotentiale, som foran anført."

Ved gennemgangen af Ds valuarvurderinger fra årene 2007-2010, jf. besvarelsen af spørgsmål TRR 2, har skønsmanden redegjort for forskellene mellem Ds henholdsvis skønsmandens driftsbudgetter og anført, at den væsentligste forskel vedrørte afsætning til udvendig vedligeholdelse af ejendommen. Herom var anført vedrørende valuarvurderingen fra 2007, som også gjorde sig gældende for valuarvurderingerne for 2008, 2009 og 2010:

"De lovpligtige hensættelser til udvendig vedligeholdelse i h.t. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b androg i 2007 kr. 148/m², og hensættelser til indvendig vedligeholdelse, § 22, androg kr. 37/m², eller i alt kr. 3.433.267 i 2007 for ejendommen.

Der kan ikke i juni 2007 ansættes et skøn over årets samlede udgifter til udvendig vedligeholdelse, idet det ikke er oplyst, om igangsætning af betonreovering vil finde sted i 2007.

Imidlertid vil et driftsbudget for udlejningsejendommen altid indeholde de lovpligtige hensættelser til vedligeholdelse, hvorfor det i en beregning af ejendommens værdi som en af faktorerne i realiteten bliver et skøn over, med hvor stort et beløb § 18 b-kontoen vil være negativ med ultimo 2007.

Mallings rentabilitetsberegning angiver et overskud til forrentning på kr. 8.434.000.

Skønsmandens beregning af ejendommens drift tager udgangspunkt i ejendommens faktiske lejeindtægter og driftsudgifter i 2007, jf. foran, hvilket angiver et overskud til forrentning på kr. 4.007.943."

Af skønserklæringen fremgår endvidere, hvad der efter skønsmandens opfattelse var en sædvanlig afkastningsprocent i 2007-2010, og om skønsmanden fandt, at de af D benyttede afkastprocenter var sædvanlige på de respektive tidspunkter. Herom er anført blandt andet:

"b.

Mallings vurderingsrapporter anfører afkastprocenter, beregnet på grundlag af de i rapporternes rentabilitet: Samlet anslået leje – samlede anslåede driftsudgifter, således:

2007	1,8 %
2008	1,7 %
2009	2,0 %
2010	2,0 %

I 2007 og 2008 var prisdannelsen på boligudlejningsejendomme mere fokuseret på en m²-pris end et beregnet afkast, idet markedsaktørerne bl.a. agerede ud fra en forventning om fortsat stigende priser på ejendomme. Denne markedssituation var indtrådt omkring 2004.

...

Under **Spørgsmål TRR 1** kan ved skønsmandens værdiansættelser for årene 2007, 2008, 2009 og 2010 beregnes en afkastprocent på 1,2, 1,2, 1,2 og 1,3.

Sammenholdt med Ds afkastprocenter er skønsmandens beregnet ud fra en værdiansættelse af ejendommen som en udlejningsejendom, herunder med ansættelse af et skønnet omkostningsbestemt legebudget.”

Det fremgår af skønserklæringen, at skønsmanden ikke har fundet solgte ejendomme i perioden 2007-2010, der er direkte sammenlignelige med A/B Xs ejendom.

For landsretten er der fremlagt et brev af 18. januar 2017, hvori Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg har svaret bekræftende på Molt Wengel Advokatpartnerselskabs spørgsmål om, hvorvidt afkastprincippet i 2006 var et fagligt korrekt og almindeligt anvendt vurderingsprincip til brug for udarbejdelse af valuarvurderinger for andelsboligforeninger.

Endvidere er der for landsretten fremlagt Dansk Ejendomsmæglerforenings besvarelse af en klage over en valuarvurdering fra 2008. Brevets datering er sammen med dele af brevets øvrige indhold overstreget. I brevet anføres blandt andet:

”Imidlertid er ejendommen i det foreliggende tilfælde ikke vurderet ud fra en afkastbetragtning, men alene ud fra en kvadratmeterpris. Det kan i princippet være korrekt på det tidspunkt hvor vurderingen blev foretaget, idet de fleste investorer på dette tidspunkt så mere på muligheden for på lang sigt at tjene penge, end de så på afkastet på kort sigt. Som anført af [overstreget] er dette formodentlig ikke længere tilfældet idet finanskrisen har ændret investorernes syn herpå.

I et marked hvor der primært investeres ”på den lange bane” skønnes de nævnte forhold omkring lejeindtægterne og driftsbudgettet ikke at have nævneværdig betydning for prisfastsættelsen. Men faktorerne indgår i de sædvanlige vurderingsprincipper”

I en af Dansk Ejendomsmæglerforening udarbejdet vejledning om ”Vurdering af andelsboligforeningers ejendomme efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b”, der er oprettet den 27. december 2005 og revideret 15. februar 2007, fremgår blandt andet:

”Lovreglen og indledning

...

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.”

Ifølge en opgørelse fra Nykredit Bank A/S var markedsværdien af A/B Xs renteswap pr. 31. oktober 2008 negativ med i alt -42.365.841 kr.

De indstævnte, A og B, har for landsretten fremlagt korrigeret opgørelse af andelsværdien pr. 25. november 2008 med indregning af negativ renteswap pr. 31. oktober 2008. Det fremgår heraf blandt andet, at andelsværdien opgjort under hensyntagen til den aftalte renteswap kan beregnes til 1.454.617,63 kr., hvilket svarer til en difference på 689.885,43 kr. i forhold til den erlagte andelsværdi. Den korrigerede opgørelse er ikke bestridt af de øvrige parter.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaring af C og forklaring af H.

C har supplerende forklaret blandt andet, at hun i dag er 69 år. Hun har ikke haft indflydelse på prisfastsættelsen eller kontraktsformuleringen. Hun ville ikke have solgt lejligheden til den lavere pris. Hun havde fået meningitis. På hospitalet besluttede hun, at hun ville sælge lejligheden. Hun henviste i mailkorrespondancen i forbindelse med handlen til administrator, da hun ikke havde forstand på det. De drøftede ikke prisen, da den var fast. Da hun havde solgt lejligheden, flyttede hun til Bornholm. Hun ville ikke have haft penge til at købe huset på Bornholm, hvis hun havde solgt lejligheden til 600.000 kr. Hun har solgt huset på Bornholm til nogenlunde samme pris, som

hun købte den for. Hun bor i dag i en lejlighed på Frederiksberg. A og B har flere gange indgivet konkursbegæring mod hende. Hun har ingen midler. Hun lever af sin folkepension og laver nogen fotografier, som hun tjener penge på.

H har forklaret blandt andet, at hun er datter til D. Hun er uddannet civilingeniør. Hun arbejder i dag som familieterapeut. D lider af en demenssygdom og er i dag på aflastning. Han afventer en plejehjemsplads. Sygdommen er svær af diagnosticere og har været længe undervejs.

Af Højesterets afgørelse af 11. maj 2016, optrykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2016, side 2802ff., hvorved A/B Xs egenbegæring om konkurs blev taget til følge, fremgår af daværende kreditdirektør i Nykredit, Steen Munks, forklaring for landsretten blandt andet:

”Steen Munk har supplerende forklaret blandt andet, at Nykredit i forbindelse med A/B Xs stiftelse vurderede ejendommens værdi til lige under 500 mio. kr., og at man fandt ejendommen attraktiv. Nykredit så ikke valuarvurderingen.”

Procedure

Parterne har for landsretten gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

D har supplerende anført blandt andet, at byrettens dom er baseret på en forkert retsanvendelse, og at den er i strid med gældende retspraksis. Det er ikke korrekt, at Ds valuarvurdering af 26. marts 2008 af andelsboligforeningens ejendom var for høj. Der kan i den forbindelse ikke lægges ensidigt vægt på skønserklæringen og skønsmandens forklaring, og der kan ikke lægges vægt på den af Dansk Ejendomsmæglerforening udarbejdede vejledning fra 2003, der i 2008 ikke afspejlede forholdene på ejendomsmarkedet. Enhver værdiansættelse af fast ejendom er udtryk for et skøn, og det er ikke godtgjort, at valuarvurderingen af 26. marts 2008 skulle være behæftet med fejl eller mangler, endsige være forkert i et sådant omfang, at D ifalder erstatningsansvar herfor. Det forhold, at C bliver tilpligtet at tilbagebetale en ulovlig overpris, udgør ikke et erstatningsretligt relevant tab, som D er forpligtet til at friholde hende for.

C har supplerende anført blandt andet, at Ds valuarvurdering af 26. marts 2008 ikke kan anfægtes. Måtte landsretten imidlertid tiltræde byrettens vurdering, skal D betale C det tab, der påføres hende

ved, at hun har afhændet lejligheden og i øvrigt i god tro og i tillid til den foreliggende valuarvurdering har disponeret over midlerne. C kan ikke gøres ansvarlig for, at der ikke ved opgørelsen af foreningens formue var taget højde for den negative værdi af renteswapaftalen. Højesterets afgørelse fra 2013, som byretten har henvist til, fremkom adskillige år efter overdragelsesaftalens indgåelse, hvor det ingenlunde lå fast, at foreningen burde have indregnet værdien af renteswapaftalen ved opgørelse af andelsværdien.

A og B har supplerende anført blandt andet, at andelen er handlet til en ulovlig overpris. Der er ikke begæret nyt syn og skøn, og der er ikke grundlag for at tilsidesætte skønserklæringen. Erstatningen skal ikke reduceres under henvisning til, at andelsboligforeningens generalforsamling kunne have anvendt den offentlige vurdering til at fastsætte andelskronen.

Landsrettens begrundelse og resultat

Valuarvurderingen

Efter den dagældende bestemmelse i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, jf. lovbekendtgørelse nr. 960 af 19. september 2006, kunne foreningens ejendom ansættes til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jf. stk. 2, litra b. Ifølge litra b, der fik sin nuværende formulering ved lov nr. 379 af 20. maj 1992, skal kontantvurderingen foretages af en valuar og må ikke være mere end 18 måneder gammel. Derudover indeholder stk. 2, litra b, eller forarbejderne hertil ikke nærmere bestemmelser om værdiansættelsen af foreningens ejendom, herunder om kontantvurderingen skal ske efter særlige principper. Det følger af § 5, stk. 4, 2. pkt., jf. stk. 2, litra b, at der ved opgørelsen af foreningens formue skal ske fradrag af prioritetsgælden opgjort til kursværdi.

D vurderede den omhandlede ejendoms kontante handelsværdi som udlejningsejendom pr. 26. marts 2008 til 499 mio. kr., og spørgsmålet er, om denne vurdering har karakter af et fejlskøn, herunder om der er fejl og mangler ved vurderingen.

Efter bevisførelsen lægger landsretten til grund, at A/B X primo 2007 købte ejendommen af MP Pension for 360 mio. kr., og at handlen foregik mellem to uafhængige parter. Da købsaftalen ikke er fremlagt under sagen, er hverken tidspunktet for aftalens indgåelse eller de nærmere vilkår for handlen imidlertid oplyst. På baggrund af sagens oplysninger lægger landsretten videre til grund, at den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2006 var 427 mio. kr., men det er ikke oplyst, hvor-

når den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2006 var tilgængelig, herunder hvilken offentlig ejendomsvurdering der lå til grund, da A/B X købte ejendommen af MP Pension. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2005 er heller ikke fremlagt under sagen, og der er således ikke grundlag for at fastslå, om A/B X købte ejendommen til en pris, der lå over eller under den på handelstidspunktet senest offentliggjorte ejendomsvurdering. Endvidere lægger landsretten til grund, at Nykredit i forbindelse med A/B Xs stiftelse vurderede ejendommens værdi til lige under 500 mio. kr., jf. daværende kreditdirektør i Nykredit, Steen Munks, forklaring for landsretten, optrykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2016, side 2802ff. Efter indholdet af skønserklæringen lægger landsretten endelig til grund, at der i årene 2004-2008 var en stor omsætning af boligudlejnings-ejendomme med stigende priser til følge i alle årene. Der var en velvillig långivning fra realkredit-institutter og banker, og markedsaktørerne var meget risikovillige, hvilket slog igennem på handels-værdierne.

På denne baggrund finder landsretten, at der ikke ved det foretagne syn og skøn, som det ikke har været muligt at underbygge med sammenlignelige ejendomshandler, er tilstrækkeligt godtgjort, at Ds vurdering af ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom pr. 26. marts 2008 til 499 mio. kr. afviger så væsentligt fra, hvad der efter oplysningerne om ejendomsmarkedet i den omhandlede periode kan anses for fagligt forsvarligt, at skønnet kan karakteriseres som et fejlskøn.

Landsretten har herved lagt vægt på, at skønsmanden har vurderet ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom både pr. 17. juni 2007 og pr. 26. marts 2008 til 360 mio. kr., svarende til den pris A/B X købte ejendommen for primo 2007, selvom der ifølge skønserklæringen i årene 2004-2008 var en stor omsætning af boligudlejningsejendomme med stigende priser til følge i alle årene. Landsretten har endvidere lagt vægt på, at skønsmanden henholdsvis D har anvendt to forskellige vurderingsprincipper; en kvadratmeterpris henholdsvis et afkastprincip, og at der efter den skete bevisførelse ikke er grundlag for at fastslå, at afkastprincippet ikke kunne eller måtte anvendes. Endelig finder landsretten, at vurderingen af en boligudlejningsejendom med et større antal lejligheder som den foreliggende generelt er forbundet med en vis usikkerhed, og landsretten bemærker, at skønsmandens vurdering er foretaget på et tidspunkt, hvor de usædvanlige forandringer i markedet for boligudlejningsejendomme i Københavnsområdet fra 2005 og i årene derefter var velkendte.

Ved besvarelsen af spørgsmål TRR 2 har skønsmanden anført, at den væsentligste forskel mellem Ds henholdsvis skønsmandens driftsbudgetter vedrørte afsætning til udvendig vedligeholdelse af

ejendommen, idet D ikke har medtaget hensættelser efter boligreguleringslovens § 18 og § 18 b i driftsbudgettet. For byretten forklarede skønsmanden, at hensættelser efter § 18 og § 18 b skal indgå i driftsbudgettet, da de er lovpligtige.

Ved vurderingen heraf har landsretten lagt vægt på, at § 18 b-kontoen ultimo 2006 var negativ med 7,7 mio. kr., svarende til ca. 5 års hensættelser, at § 18 b-kontoen ultimo 2008 ifølge skønserklæringen skønsmæssigt ville være negativ med 6,2 mio. kr., svarende til ca. 4 års hensættelser, og at den negative saldo efter gennemførelse af den på generalforsamlingen den 24. september 2007 vedtagne betonstandsættelse indenfor en beløbsramme på 15 mio. kr., ville forøge den negative saldo med et betydeligt millionbeløb. Af skønserklæringen fremgår videre, at den af skønsmanden foretagne værdiansættelse af ejendommen skulle tillægges negativ § 18 b-saldo, og af skønsmandens forklaring fremgår, at en betydelig negativ saldo kan medføre, at man kan undlade hensættelser, og at en betydelig negativ saldo alt andet lige vil betyde en højere værdiansættelse.

På denne baggrund – og henset til oplysningerne om ejendomsmarkedet i den omhandlede periode – finder landsretten, at Ds undladelse af at medtage hensættelser efter boligreguleringslovens § 18 og § 18 b i driftsbudgettet ved vurderingen af den pågældende ejendoms kontante handelsværdi som udlejningsejendom i det daværende ejendomsmarked ikke udgør en sådan fejl eller mangel, at vurderingen ikke kan lægges til grund.

Efter en samlet vurdering finder landsretten, at A og B ikke på grundlag af Ds valuarvurdering af 26. marts 2008 har betalt en overpris for andelsboligen i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, da de købte andelsboligen af C.

Renteswap

Som fastslået ved Højesterets dom af 18. januar 2013, optrykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2013, s. 1093ff., skal der ved opgørelsen af foreningens formue efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, jf. stk. 4, 2. pkt., tages hensyn til en negativ markedsværdi af en aftalt renteswap af væsentlig betydning for fastsættelsen af andelens værdi. I den foreliggende sag er der handlet til en andelsværdi opgjort uden hensyntagen til den aftalte renteswap, og ifølge Nykredit Bank A/S' opgørelse pr. 31. oktober 2008 udgjorde den negative markedsværdi -42.365.841 kr., svarende til et beløb på ca. 32 % af den formue, som den hidtidige andelsværdi var baseret på.

På denne baggrund finder landsretten, at foreningens formue på handelstidspunktet var blevet så meget mindre, at købsprisen er fastsat i strid med den lovbestemte maksimalpris, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1. Det kan ikke føre til en ændret vurdering, at der i 2008 var usikkerhed om, hvordan markedsværdien af en aftalt renteswap skulle behandles regnskabsmæssigt.

Herefter, og da den for landsretten fremlagte korrigerede overprisberegning ikke er bestridt, har A og B krav på tilbagebetaling af 689.885,43 kr., jf. andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, hvorfor A og Bs påstand overfor C tages til følge med dette beløb.

Da den af D foretagne værdiansættelse af foreningens ejendom var en kontantvurdering efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, har D ikke handlet ansvarspådragende ved ikke i sin vurdering at tage højde for den negative værdi af den aftalte renteswap. D frifindes derfor for Cs påstand om friholdelse.

Sagsomkostninger

Efter sagens udfald skal C til A og B betale delvise sagsomkostninger for begge retter med i alt 136.860 kr. Beløbet omfatter 16.860 kr. i rets- og berammelsesafgift af det vundne beløb og 120.000 kr. til udgifter til advokatbistand inkl. moms. A og B afholder endeligt udgifterne til syn og skøn.

Endvidere skal C til D betale sagsomkostninger for byretten med 120.000 kr. til udgifter til advokatbistand inkl. moms. Endvidere skal statskassen til D betale sagsomkostninger for landsretten med i alt 108.140 kr. Dette beløb omfatter 28.140 kr. i rets- og berammelsesafgift og 80.000 kr. til udgifter til advokatbistand for landsretten inkl. moms. Ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifterne til advokatbistand er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang og betydning.

T h i k e n d e s f o r r e t:

D frifindes.

C skal betale 689.885,43 kr. til A og B.

I sagsomkostninger for begge retter skal C betale 136.860 kr. til A og B under ét.

C skal endvidere i sagsomkostninger for byretten betale 120.000 kr. til D mens statskassen i sagsomkostninger for landsretten skal betale 108.140 kr. til D.

Det idømte skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.