

## Fejlbehæftet valuarvurdering af andelsbolig gav store problemer for andelshaver ved salg<sup>©</sup>

*Af advokat (L) Bodil Christiansen, Advokatfirmaet Advotax  
Og advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

[www.v.dk](http://www.v.dk)

I sidste uge frikendte Højesteret en ejendomsmægler for erstatningskrav efter en fejlbehæftet valuarvurdering. Dommen må give anledning til eftertanke for andelshavere, der er i overvejelser om salg, og som baserer den fremtidige privatøkonomi på en valuarvurdering af foreningens ejendom.

Til forskel fra ejerboliger er der ikke fri prisdannelse ved salg af en andelsbolig (andelsbevis).

Prissætningen ved salg af en andelsbolig er nærmere reguleret i andelsboligloven og foreningens vedtægter, som på forskellig vis sætter rammer for prisen ved salg, dvs. andelsværdien. Undertiden tales i den forbindelse ofte om den ”højest lovlige salgspris”.

Sælger en andelshaver en andelsbolig for en højere salgssum, end hvad andelshaveren lovligt kunne beregne sig efter gældende regler, vil andelshaveren have pligt til at tilbagebetale differencen mellem på den ene side den aftalte købesum og på den anden side den lovlige købesum til køberen. Dette gælder ikke blot, hvor parterne har aftalt et merbeløb ”under bordet”, men f.eks. også i tilfælde, hvor sælger i forbindelse med salget har solgt sin nedslidte sofa til køber til en pris, som ville gøre enhver professionel sofa-sælger grøn af misundelse.

### Prissætning af andelsboligen

Efter andelsboligloven er udgangspunktet for prissætning af en andelsbolig, at prisen ikke må overstige, hvad værdien af andelen i **foreningens formue, forbedringer** i lejligheden og dens **vedligeholdelsesstand** med rimelighed kan betinge.

Offentliggjort d. 18. februar 2019 på Vidensportalen V.dk

Prissætningen vil i sagens natur i første række afhænge af den andel af foreningens formue, som andelsbeviset giver ret til, og dermed i sidste ende blandt andet og navnlig værdien af foreningens ejendom med fradrag af foreningens gæld m.v.

### **Ejendommens værdi**

Ejendommens værdi kan efter andelsboligloven fastsættes på tre forskellige måder, således til henholdsvis:

- a) Foreningens anskaffelsessum for ejendommen,
- b) Den kontante handelsværdi for ejendommen vurderet 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, eller
- c) Den seneste offentlige vurdering for ejendommen.

Den værdi, som herefter kan henføres til en bestemt andelsbolig (andelsbevis), vil almindeligvis indgå som det væsentligste parameter ved prissætningen af andelsboligen ved salg.

### **Valg af vurderingsprincip**

Næppe overraskende har mange andelsboligforeninger valgt at anvende en valuarvurdering ved værdiansættelse af foreningens ejendom. At den offentlige vurdering i en lang periode har været sat i bero, har i sagens natur typisk kun forstærket et ønske fra eksisterende andelsbolighavere om at anvende en valuarvurdering.

### **Fejlbehæftet valuarvurdering**

Sagen afgjort ved Højesterets dom af 7. februar 2020 drejer sig om en sådan valuarvurdering, som efter en andelshavers salg i tillid til valuarvurderingen viste sig at være fejlbehæftet. Fejlen havde ført til, at andelsboligen var prissat til et for højt beløb.

For den pågældende andelshaver blev konsekvenserne ganske drastiske.

### Højesterets dom

Sagen vedrørte en andelshaver, som i 2016 solgte sin andelsbolig og samtidig købte en anden andelsbolig i samme gade.

Andelsværdien af den solgte andelslejlighed var på baggrund af en valuarvurdering opgjort til ca. 2,3 mio. kr.

Valuarvurderingen viste sig imidlertid at være behæftet med fejl, og andelsværdien var som følge heraf blevet fastsat til et for højt beløb i strid med andelsboliglovens regler.

Ved Østre Landsret blev den sælgende andelshaver sammen med valuaren dømt til at tilbagebetale 575.000 kr., som var forskellen mellem den aftalte pris og den lovlige pris, til den køvende andelshaver.

Denne del af sagen blev ikke anket til Højesteret.

Ved landsretten blev valuaren endvidere dømt til at friholde den sælgende andelshaver for betaling af beløbet til den køvende andelshaver. Beløbet på de 575.000 kr. skulle efter landsrettens opfattelse med andre ord i sidste ende betales af valuaren.

### Ansvar for valuarvurderingen

For Højesteret drejede sagen sig alene om, hvem der i det indbyrdes forhold mellem den sælgende andelshaver og valuaren i sidste ende skulle afholde de 575.000 kr. til køberen.

Det lå fast i sagen, at valuaren havde begået en fejl og altså havde handlet ansvarspådragende. Det var endvidere ubestridt, at andelshaveren ikke ville have solgt sin andelsbolig og købt en anden andelsbolig, hvis andelshaveren havde været bekendt med, at andelsværdien var fastsat for højt, og at et salg derfor ville kunne føre til et krav om tilbagebetaling.

Offentliggjort d. 18. februar 2019 på Vidensportalen V.dk

Spørgsmålet var herefter, om valuaren under disse omstændigheder havde pligt til at udrede overprisen på de 575.000 kr.

Østre Landsret var, som nævnt ovenfor, på dette punkt nået frem til, at valuaren i det indbyrdes forhold skulle friholde andelshaveren for at tilbagebetale overprisen til køberen. Dvs. valuaren skulle af egen lomme betale hele beløbet til den køber, der nu skulle have et afslag i prisen.

Men denne afgørelse blev ændret af Højesteret, som fandt, at overprisen i sidste ende skulle bæres af andelshaveren. Valuaren gik med andre ord fri.

Til grund for denne afgørelse lå fra Højesterets side en række overvejelser om de faktiske forhold og det passerede i sagen set i forhold til betingelserne for at opnå erstatning.

Selv om det således stod klart, at den første grundlæggende betingelse for at opnå erstatning for en skade - nemlig at der er udvist en ansvarspådragende adfærd, eller med andre ord: at der foreligger skyld - var opfyldt, var de øvrige betingelser for at opnå erstatning ikke opfyldt.

Det var i første række kravet om, at der skal foreligge et økonomisk tab, som voldte andelshaveren problemer.

### **Højesterets begrundelse**

Højesteret anførte som begrundelse for det første, at det ikke udgjorde et tab for andelshaveren, at han skulle tilbagebetale overprisen på 575.000 kr. til køberen, da andelshaveren ikke lovligt kunne sælge til den aftalte højere pris. Andelshaverens antagelse om, at den aftalte pris var lovlig, var (blot) en skuffet forventning, som efter Højesterets praksis ikke i sig selv gav grundlag for et krav om erstatning eller godtgørelse.

Højesteret anførte dernæst, at valuaren ikke havde garanteret prisens lovlighed overfor de enkelte andelshavere, og dermed altså heller ikke overfor andelshaveren i denne sag. Andelshaveren i denne sag kunne derfor heller ikke kræve en godtgørelse af valuaren efter reglerne i ejendomsformidlingsloven.

Offentliggjort d. 18. februar 2019 på Vidensportalen V.dk

Som nævnt ovenfor, var det ubestridt og blev følgelig lagt til grund i sagen, at andelshaveren ikke ville have solgt den første andelsbolig, hvis han havde vidst, at den lovlige pris var 575.000 kr. lavere end antaget. Efter Højesterets opfattelse havde andelshaveren imidlertid ikke godtgjort eller sandsynliggjort, at han havde lidt et tab som følge af dette salg og andelshaverens samtidige køb af en anden andelsbolig.

Sagen endte derfor med, at det påhvilede andelshaveren at udrede overprisen på 575.000 til køberen uden nogen mulighed for at få hele eller dele af dette beløb godtgjort af valuaren.

Da valuaren efter Østre Landsrets dom havde udredt de 575.000 kr. til køberen, blev andelshaveren ved Højesterets dom nu pålagt at betale de 575.000 kr. til valuaren tillige med procesrente fra sagens anlæg ved Københavns Byret den 7. september 2016.

### **Konsekvenser**

Referatet af sagen i dommene fra henholdsvis byret, landsret og Højesteret lader ane, at sagens udfald havde fået ganske ubehagelige konsekvenser her og nu for andelshaveren, som havde disponeret i tillid til valuarvurderingen.

Med de i øvrigt velbegrundede rammer for prissætningen af andelsboliger er der følgelig god grund til at udvise stor forsigtighed ved prissætningen af andelsboliger, som for den enkelte andelshaver måske i mange tilfælde er mindre overskuelig end prissætningen af en typisk ejerbolig.

————— O —————