

HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 7. februar 2020

Sag 75/2019

(1. afdeling)

ABC Bolig ApS (tidligere Nybolig Tårnby – Schlichting & Nielsen A/S)

(advokat Morten Samuelsson)

mod

C

og

D

(advokat Jeppe Holt for begge)

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 9. november 2017 (BS 45C-5360/2016) og af Østre Landsrets 6. afdeling den 28. februar 2019 (B-2704-17).

Procesbevillingsnævnet har den 24. maj 2019 meddelt begrænset tilladelse til anke til Højesteret, således at tilladelsen alene omfatter spørgsmålet om, hvem af parterne i det indbyrdes forhold mellem ABC Bolig ApS på den ene side og C og D på den anden side, der endeligt skal tilbagebetale overpris til køberne.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Vibeke Rønne, Lars Hjortnæs, Oliver Talevski, Lars Apostoli og Anne Louise Bormann.

Påstande mv.

Appellanten, ABC Bolig ApS, har nedlagt påstand om, at de indstævnte, C og D, skal betale 575.000 kr. med procesrente fra den 7. september 2016.

C og D har påstået stadfæstelse af landsrettens dom.

ABC Bolig ApS har opfyldt landsrettens dom i forhold til ... og ..., og betalingspåstanden er derfor en følge af ABC Boligs påstand om, at C og D i det indbyrdes forhold skal friholde ABC Bolig.

Supplerende sagsfremstilling

C og D købte deres nuværende andelsbolig på X-gade 42, 3. tv., 2200 København N, ved købsaftale af 11. februar 2016 til en pris på 2.559.400 kr., hvoraf forbedringer udgjorde i alt 178.640 kr. Der blev givet et prisnedslag i forhold til maksimalprisen på 229.240 kr. Købet var betinget af, at de fik solgt deres daværende andelsbolig på X-gade 29, stuen, 2200 København N.

Der er for Højesteret fremlagt en vurderingsrapport udarbejdet den 2. februar 2018 af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg, hvor ejendommen i A/B X-gade 29-31 er vurderet til 25.100.000 kr. (pr. 31. december 2017).

C og Ds bank har i en mail af 2. december 2019 oplyst følgende om belåningsværdien af deres nuværende andelsbolig på X-gade 42, 3. tv.:

”Som vi talte om i forbindelse med lånet til jeres altan tidligere i år, så har vi i banken opgjort belåningsværdien af jeres andelsbolig til kr. 1.936.439,- hvilket desværre er en del lavere end året før. Det er vigtigt at understrege, at der er tale om bankens interne værdi, og ikke nødvendigvis det I ville kunne sælge jeres lejlighed til.

Såfremt I ønsker at låne yderligere 700.000 kr. vil gælden således overstige vores værdiansættelse betragteligt, hvorfor det umiddelbart vil være svært for os at imødekomme. Såfremt det kunne lade sig gøre vil jeres månedlige ydelse stige betragteligt fra 9.700 kr. til ca. 15.000 kr.”

Af Cs årsopgørelser for 2015 og 2016 fremgår, at han havde en årlig indkomst efter skat på henholdsvis 220.822 kr. og 235.946 kr.

Af Ds årsopgørelser for 2015 og 2016 fremgår, at hun havde en årlig indkomst efter skat på henholdsvis 244.640 kr. og 263.916 kr.

Forklaringer

Til brug for Højesteret er der afgivet supplerende forklaringer af D og

D har forklaret bl.a., at hun og hendes mand, C, fik lavet en risikotest i banken, da de skulle optage lån til en ny bolig. De lå helt i bund i forhold til risikovillighed. Det var en forudsætning for, at de måtte købe, at de fik solgt den gamle lejlighed. De ventede ikke på den nye vurdering, fordi de var interesseret i at få købt den nye lejlighed hurtigst muligt. De var derfor også interesseret i at få solgt den gamle lejlighed hurtigst muligt. Hun tænkte, at markedet hele tiden ville stige. De havde kigget på lejligheden gennem længere tid, og de ville gerne være sikker på købet. Det var samme mægler, som solgte og købte. Der var flere fremvisninger. Mægleren havde en interesseret køber. De var bange for, at en anden køber ville byde over på den nye lejlighed, så de turde ikke andet end at sælge til den interesserede køber.

Udover andelslejligheden havde de ingen formue. Ydelsen for den gamle bolig var omkring 4.500-4.700 kr., og ydelsen var ca. 5.500 kr. inklusive varme. Den gamle lejlighed var på 100 kvm og havde 2 soveværelser og et køkken-alrum.

I den nye bolig er ydelsen 9.400 kr. pr. måned inklusive varme. Derudover er der et boliglån på 9.600 kr. pr. måned. Hun kan ikke huske fordelingen mellem rente og afdrag. Renten er formentlig 3 %. Der er for nylig kommet et nyt lån, fordi der skal etableres altaner i lejlighederne. Lånet er derfor steget med 1.600 kr. om måneden, således at boliglånet er steget fra 8.000 kr. til 9.600 kr. De har haft et ønske om at låne til et børneværelse, men banken ville kun låne til altanen, fordi der er lavet en ny værdiansættelse af deres lejlighed. Banken har vurderet deres lejlighed til 1,9 mio. kr. De har i dag lån for 1,6 mio. kr., og deri er der lånet på 270.000 kr. til altanen. Lånet var oprindeligt på 1,5 mio. kr.

I juli 2016 blev hendes mand fyret, og han fik ikke med det samme fuldtidsarbejde. Han har nu fået fast arbejde, men han er gået lidt ned i løn. Hun har den samme løn som før, og hun stiger årligt med ca. 100 kr. om måneden. I dag har de 28.500 kr. i faste udgifter om måneden, og de har indtægter på 45.000 kr. netto om måneden.

Hvis de taber sagen, kan de ikke blive boende i den nuværende bolig. Hun er ikke sikker på, at de kan låne penge i banken, når banken har værdiansat lejligheden på den måde, som ban-

ken har gjort. De vil i hvert fald få et meget stramt budget. Deres andel er vurderet til 3,2 mio. kr. Hun ved ikke, om de vil kunne sælge lejligheden til denne pris. Hun ved, at den sidste lejlighed, som blev solgt i foreningen, blev solgt til under andelsprisen.

... har forklaret bl.a., at han inden salget overvejede at leje boligen ud, og selv om muligheden herfor var begrænset, kunne man efter hans opfattelse godt have fundet en løsning. I andelsboligforeningens vedtægter var der mulighed for at leje ud op til ét år uden bestyrelsens godkendelse, og hvis man ønskede at leje ud for en længere periode end ét år, kunne en vedtægtsændring have været en mulighed.

I den periode, hvor han boede i lejligheden, var der ikke mange, som lejede ud. Han kan ikke huske, at der formelt skete udlejning. Han sad i foreningens bestyrelse, og hvis man ville leje ud for en længere periode end ét år, skulle man have godkendelse fra bestyrelsen. Han kan ikke huske tilfælde, hvor bestyrelsen godkendte udlejning.

Anbringender

ABC Bolig har anført navnlig, at der ikke er hjemmel i lovgivningen til at pålægge en erstatningspligtig valuar at erstatte andelsboligsælgers udgift ved at skulle tilbagebetale en ulovlig overpris. Der er endvidere ikke dokumentation for, at C og D ved at have solgt deres lejlighed til en pris, som var højere end den lovlige, og derfor skulle tilbagebetale overprisen, har lidt noget økonomisk tab.

C og D har ikke lovligt kunnet sælge deres andelslejlighed til en højere pris end den, som landsretten har fundet at være den rette i henhold til andelsboligforeningslovens § 5. Det bestrides ikke, at C og D solgte deres lejlighed i god tro, og at deres forventninger om det provenu, de kunne opnå ved salget, derved skuffedes. Der er imidlertid ikke hjemmel i lovgivningen til at tilpligte en valuar at betale godtgørelse for skuffede forventninger. Højesteret har i UfR 1996.200 gjort det klart, at domstolene ikke uden hjemmel kan tilkende godtgørelse for skuffede forventninger. Lovgivningsmagten har trods udvalgsarbejdet i betænkning nr. 1362/1998 om rådgiveransvar ikke indført nogen generel regel om godtgørelse for skuffede forventninger.

Hjemmel til at godtgøre skuffede forventninger findes i ejendomsformidlingslovens § 47, men denne bestemmelse kan ikke anvendes, da ABC Bolig ikke har bistået med formidling, jf. lovens § 1. Der er ikke hjemmel i erstatningsansvarslovens § 25 til at pålægge ABC Bolig at bære udgiften til kompensation for overprisen.

ABC Bolig har heller ikke ved sin vurdering af ejendommen givet C og D nogen tilsikring om, at deres lejlighed lovligt kunne sælges til en pris beregnet på grundlag af valuarvurderingen.

Der er kun grundlag for at dømme ABC Bolig, hvis der efter erstatningsreglerne foreligger et økonomisk tab, og det gør der ikke.

Det bestrides ikke, at C og D ikke ville have solgt andelslejligheden, hvis de havde kendt den lovlige pris.

Landsrettens betragtning om, at de kunne have ventet med at sælge og afvente en eventuel værdistigning, eventuelt ved at udleje i forbindelse med køb af en ny bolig, og derved kunne være stillet, som om de lovligt kunne sælge deres andelslejlighed som sket, hænger ikke sammen med sagens oplysninger. Hvis konjunkturerne måtte have ført til værdistigninger på deres gamle lejlighed, ville det også have været tilfældet for deres nye lejlighed, som ligger i samme kvarter.

Det må på baggrund af Ds forklaring lægges til grund, at de vil kunne sælge deres nye lejlighed til en lovlig pris på 3,2 mio. kr., hvortil kommer 178.640 kr. i forbedringer. Udgiften til at generhverve deres gamle lejlighed eller en tilsvarende lejlighed kan på baggrund af Erik Wiborgs vurdering pr. 31. december 2017 – og efter fradrag for andelsboligforenings gæld på ca. 3 mio. kr. og en hensættelse for markedsudsving på 800.000 kr. – fastsættes til 2.130.000 kr., hvortil kommer forbedringer på ca. 100.000 kr. Det efterlader et overskud før omkostninger til mægler mv. på næsten 1,2 mio. kr., hvilket skal sammenholdes med, at udgiften til at tilbagebetale overprisen er 575.000 kr.

C og D har anført navnlig, at ABC Bolig ubestridt har handlet ansvarspådragende ved at have afgivet en fejltagtig valuarvurdering. De har som følge heraf lidt et tab ved at have solgt deres lejlighed i henhold til vurderingen. Tabet er lig med overprisen.

ABC Bolig har endvidere pådraget sig et særskilt ansvar ved ikke at underrette andelsboligforeningen straks, da lejeforudsætningen og dermed forudsætningen for vurderingen af ejendommen ændrede sig. Herved ville de have undgået at sælge til overpris og kunne eventuelt efterfølgende lovligt have solgt til en pris, der kun var 220.000 kr. lavere end sket, såfremt Erik Wiborgs vurdering af ejendommen pr. 31. december 2015 lægges til grund.

De har ikke befundet sig i en situation, hvor de var tvunget til at sælge. Det var netop andelsværdien, som var bestemmende for, at de kiggede efter en større bolig i samme område. Overprisen på 575.000 kr. er så højt et beløb – både absolut og relativt i forhold til købesummen – at det rimeligvis må antages at være udslagsgivende for en beslutning om salg. De ville ikke have solgt til en lavere pris end sket.

Opgørelsen af tabet påvirkes ikke af efterfølgende omstændigheder, herunder køb af en ny ejendom, ejendomsmarkedets udvikling, anden formueilvækst eller renteutviklingen. ABC Boligs argumentation må forstås således, at selv efterfølgende arv, lottogevinster og lignende har indflydelse på tabets størrelse, idet man kun har lidt et tab, såfremt man tvinges til at sælge sin nye bolig, herunder ikke har forøget sin formue på anden vis henholdsvis ikke har mulighed for at optage yderligere lån. Denne argumentation afviger væsentligt fra det meget klare udgangspunkt for tidspunktet for opgørelse af et erstatningsretligt relevant tab og fører i realiteten til, at det vil være stort set umuligt at gennemføre en ansvarssag mod en valuar. Ingen sælger vil kunne opnå erstatning, fordi der altid vil kunne gøres indsigelser mod tabsopgørelsen og sælgers situation. ABC Boligs betragtninger om et hypotetisk salg af deres nuværende lejlighed og tilbagekøb af deres gamle lejlighed er en efterfølgende omstændighed og dermed uden betydning for sagen.

ABC Bolig drev professionel og forsikringsdækket valuarvirksomhed og påtog sig opgaven med at vurdere andelsboligforeningens ejendom som udlejningsejendom, hvilket definatorisk alene sker, når vurderingen skal anvendes i beregning af andelskronen og dermed i forbindelse med salg af andelsboliger. Bestemmelsen om godtgørelse i ejendomsformidlingslovens §

47 må derfor kunne anvendes direkte eller analogt, idet der var tale om formidling af fast ejendom. Det forekommer desuden mere nærliggende, at ABC Bolig, som har handlet ansvarspådragende, endeligt kommer til at betale den statuerede overpris frem for de implicerede boligmæglere. Garanti- og tilsikringssynspunkter kan også finde anvendelse, idet de disponerede i tillid til, at valuarvurderingen var korrekt.

ABC Bolig er endvidere den nærmeste til at bære udgiften til kompensation for overprisen, idet selskabet er forsikringsdækket, jf. herved erstatningsansvarslovens § 25, der må finde direkte eller analog anvendelse.

Højesterets begrundelse og resultat

C og D solgte i marts 2016 andelslejligheden X-gade 29, stuen. Prisen blev fastsat til en andelsværdi på 2.302.799 kr. med tillæg af forbedringer. De havde forinden købt andelslejligheden X-gade 42, 3. tv., for 2.559.400 kr. Købet var betinget af, at de fik solgt X-gade 29, stuen.

Andelsværdien af X-gade 29, stuen, var fastsat på baggrund af en valuarvurdering udarbejdet af ABC Bolig ApS. Denne valuarvurdering viste sig at være behæftet med en fejl, og andelsværdien var som følge heraf blevet fastsat i strid med andelsboligforeningslovens § 5. C og D blev derfor dømt til at tilbagebetale 575.000 kr., som var forskellen mellem den aftalte pris og den lovlige pris, til køberne. ABC Bolig, som ved sin fejlagtige vurdering havde handlet ansvarspådragende over for køberne, blev dømt til sammen med C og D at hæfte solidarisk for tilbagebetalingen. Landsretten bestemte, at ABC Bolig i det indbyrdes forhold skal friholde C og D for at tilbagebetale overprisen til køberne.

Forholdet til køberne er ikke omfattet af sagen for Højesteret, og det ligger således fast, at der skal tilbagebetales en overpris på 575.000 kr. ABC Bolig har opfyldt dommen. Sagen for Højesteret angår herefter alene, hvem der i det indbyrdes forhold endeligt skal afholde udgiften til at tilbagebetale overprisen til køberne.

C og D har til støtte for deres påstand om, at det i det indbyrdes forhold er ABC Bolig, der skal tilbagebetale overprisen, anført, at ABC Boligs fejlagtige vurdering har påført dem et tab, som svarer til overprisen.

Højesteret finder, at det ikke udgør et tab, at C og D skal tilbagebetale overprisen på 575.000 kr. til køberne, idet de ikke lovligt kunne sælge til den aftalte højere pris. Deres antagelse om, at den aftalte pris var lovlig, er en skuffet forventning, som ikke i sig selv giver grundlag for et krav på erstatning eller godtgørelse, jf. Højesterets dom af 1. november 1995 (UfR 1996.200).

Højesteret tiltræder, at ABC Bolig ikke har garanteret prisens lovlighed over for de enkelte andelshavere, og at C og D ikke kan kræve godtgørelse af ABC Bolig efter ejendomsformidlingslovens § 47.

Købernes krav mod C og D angår ikke erstatning, og allerede derfor kan erstatningsansvarslovens § 25 om den indbyrdes fordeling mellem solidarisk ansvarlige skadevoldere ikke føre til, at ABC Bolig i det indbyrdes opgør skal tilbagebetale overprisen.

Det er ubestridt, at C og D ikke ville have solgt X-gade 29, stuen, hvis de havde vidst, at den lovlige pris var 575.000 kr. lavere end antaget. De har imidlertid ikke godtgjort eller sandsynliggjort et tab som følge af dette salg og det samtidige køb af X-gade 42, 3. tv.

Højesteret tager herefter ABC Boligs påstand til følge.

Efter sagens omstændigheder, herunder at ABC Bolig ved sin ansvarspådragende fejl har været årsag til tvisten mellem parterne, og at hovedspørgsmålet for byret og landsret var, om køberne af X-gade 29, stuen, havde betalt overpris og i givet fald størrelsen heraf, finder Højesteret, at ingen part skal betale sagsomkostninger til den anden part for byret, landsret og Højesteret.

Thi kendes for ret:

C og D skal til ABC Bolig ApS inden 14 dage betale 575.000 kr. med procesrente fra den 7. september 2016.

Ingen part skal betale sagsomkostninger til den anden part for byret, landsret eller Højesteret.

--