



HØJESTERETS DOM

afsagt torsdag den 8. februar 2024

Sag BS-25027/2023-HJR

(1. afdeling)

A

(advokat Henrik Qwist, beskikket)

mod

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

(advokat Rasmus Juvik)

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 21. oktober 2021 (BS-4127/2021-KBH) og af Østre Landsrets 20. afdeling den 9. november 2022 (BS-41550/2021-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Jens Peter Christensen, Michael Reklings, Oliver Talevski, Kurt Rasmussen og Julie Arnth Jørgensen.

Påstande

Appellanten, A, har gentaget sin påstand om, at indstævnte, Andelsboligforeningen Tagensgård I & II, skal betale 146.001 kr. til hende med procesrente fra den 13. december 2020.

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II har påstået stadfæstelse af landsrettens dom.

Supplerende sagsfremstilling

Vedtægterne for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II indeholder i § 17 en bestemmelse om fremgangsmåden ved salg af en andel i foreningen, hvoraf fremgår bl.a.:

”§ 17.

Fremgangsmåden

(17.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

..."

Af aftale om salg af andel mellem A og B, fremgår bl.a.:

"Undertegnede A opsiger herved brugsretten til min bolig ...vej ..., lejl. ... til fraflytning den 1. august 2020 og overdrager min andel nr. ... i andelsboligforeningen Tagensgård I & II til medunderskrevne B.

Overdragelsen sker på følgende vilkår:

§ 1

OVERDRAGELSESSUM

Prisen for andel og forbedringer m.v. opgøres således (om nødvendigt vedlægges specifikation):

...

Andelsværdi pr. overdragelsesdato	kr. 847.548,00
-----------------------------------	----------------

...

Samlet overdragelsessum	kr. 847.812,57
-------------------------	----------------

...

§ 4

OVERTAGELSE

Under forudsætning af overdragelsessummens rettidige betaling overtages andelen pr. 1. august 2020, hvor sælger udtræder som medlem af andelsboligforeningen. Samtidig indtræder køberen som medlem af foreningen og opnår rettigheder og forpligtelser i henhold til foreningens vedtægter, husorden og andre regelsæt, som andelsboligforeningen måtte have vedtaget.

...

§ 7

BESTYRELSENS GODKENDELSE

Aftalen er betinget af, at andelsboligforeningens bestyrelse godkender køberen samt prisen og de øvrige vilkår.

Handlen er fra andelsboligforeningens side betinget af, at køber flytter ind i boligen, som beskrevet i vedtægterne.

§ 8

ERKLÆRINGER

Medunder tegnede køber bekræfter, at jeg har modtaget og gennemlæst et eksemplar af foreningens vedtægter, årsrapport for 2018/2019, budgettet for 2019/2020, referat fra foreningens ordinære generalforsamling 26/9 2019, vedligeholdelsesplan fra 2012, seneste energimærke, nøgleoplysningsskema om andelsboligforeningen samt erklæring fra andelsboligforeningen om væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden sidste godkendte regnskab, eller seneste nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen, nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig til salg.

..."

Aftalen blev underskrevet med digital signatur af B og A den 1. juli 2020. Aftalen blev underskrevet af bestyrelsesmedlem C og bestyrelsesformand D den 2. juli 2020 og af bestyrelsesmedlem E den 7. juli 2020.

Af en erklæring om væsentlige ændringer i "nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som blev lagt på andelsboligforeningens hjemmeside den 24. juli 2020, fremgår bl.a., at foreningen pr. 30. juni 2020 havde indhentet en valuarvurdering af ejendommen på 251.850.000 kr. I årsrapporten for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II vedrørende regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, fremgår af note 14, at foreningens ejendom i det foregående regnskabsår var værdiansat til 212 mio. kr. efter den offentlige ejendomsvurdering, og at ejendommen nu var indregnet til 251,85 mio. kr. efter dagsværdien den 30. juni 2020 i henhold til valuarvurderingen. Af note 33 fremgår, at andelskronen vedtaget på generalforsamlingen den 26. september 2019 på 274 blev forhøjet til 321,20, hvorved andelsværdien af den i sagen omhandlede andel steg fra 847.548 kr. til 993.549 kr.

Retsgrundlag

Andelsboligforeningsloven indeholder regler om bl.a. prisfastsættelsen af en andel i en andelsboligforening. Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1-3, lyder:

"§ 5. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i for-

eningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

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

a) Anskaffelsesprisen.

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

c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 3. Uanset stk. 2 kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier. En vurdering af ejendommens værdi efter stk. 2, litra b, der ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelsværdier, kan alene fastholdes efter 1. pkt., hvis det dokumenteres ved en note i årsregnskabet eller en revisorerklæring fremlagt på generalforsamlingen, at vurderingen er indhentet inden den 1. juli 2020. Anvendes en efter 1. pkt. eller 2. pkt. fastholdt vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier, skal det fremgå af en note til årsregnskabet, at andelsværdierne som vedtaget på generalforsamlingen er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering."

Andelsboligforeningsloven indeholder endvidere regler om oplysningspligt og bestyrelsens opgaver ved overdragelsen af en andel i en andelsboligforening. Af andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1-2 og 5-6, fremgår:

"§ 6. Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til bolig, skal inden aftalens indgåelse udlevere dokumenter og nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og andelsboligen til erhververen. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3.

Stk. 2. Boligministeren fastsætter nærmere regler om, hvilke dokumenter og nøgleoplysninger overdrageren skal udlevere til erhververen, formkrav til nøgleoplysningerne, hvilke nøgleoplysninger der skal optages som noter til årsregnskabet, samt proceduren for udarbejdelse af nøgleoplysningerne.

...

Stk. 5. Erhververen skal godkendes af bestyrelsen for andelsboligforeningen.

Stk. 6. Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt."

Andelsboligforeningslovens § 6 c, stk. 1, nr. 4, er sålydende:

"§ 6 c. Bestyrelsen i en andelsboligforening varetager den daglige ledelse af foreningen, udfører generalforsamlingens beslutninger og påser som minimum, at

...

4) andelshaverne modtager orientering om foreningens forhold, når der er behov herfor,"

I lovforslagets bemærkninger til bestemmelsen, der blev indsat ved lov nr. 555 af 29. maj 2018, hedder det bl.a. (Folketingstidende 2017-18, tillæg A, lovforslag nr. L 177, s. 16-17):

"For at understøtte bestyrelsen i den daglige drift af andelsboligforeningen foreslås det i § 6 c at præcisere bestyrelsens opgaver og ansvar. De i bestemmelsen nævnte opgaver vurderes i vidt omfang at være en kodificering af de opgaver, som en andelsboligforenings bestyrelse allerede i dag varetager. Det vurderes at være nyttigt med en præcisering af opgaverne, ligesom bestemmelsen vil skabe klarhed for medlemmerne af en andelsboligforenings bestyrelse. Bestemmelsen skal ikke anses for en udtømmende beskrivelse af bestyrelsens opgaver og ansvarsområder – det er på den baggrund en minimumliste af ufravigelige krav.

...

Bestyrelsen skal efter nr. 4 orientere andelshaverne om foreningens forhold, når der er behov herfor. Det medfører, at orientering bør gives til andelshaverne om forhold, der kan have videregående betydning for den enkelte andelshaver eller for alle andelshaverne. Der kan være tale om f.eks. henvendelser til andelsboligforeningen om forhold, der kan medføre væsentlige ændringer i foreningens økonomi eller lignende."

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstilling

A, der var andelshaver i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II, underskrev den 1. juli 2020 en overdragelsesaftale, hvorved hun til B solgte sin andelsbolig på 56 m² med overtagedesdag den 1. august 2020. Overdragelsesaftalen blev godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse den 7. juli 2020. Prisen for andelen var med et mindre tillæg fastsat som andelsværdien på 847.548 kr. vedtaget på foreningens generalforsamling den 26. september 2019. Den offentlige ejendomsvurdering på 212 mio. kr. var lagt til grund for andelsværdiberegningen. Der forelå den 30. juni 2020 en valuarvurdering af andelsboligforeningens ejendom på 251,85 mio. kr. På andelsboligforeningens generalforsamling den 28. oktober 2020 blev det for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020 besluttet at overgå til valuarvurdering ved andelsværdiberegningen. Andelskronen blev forhøjet med ca. 17 % fra 274 til 321,20, og andelsværdien af den andelsbolig, som A overdrog til B, steg med 146.001 kr. til 993.549 kr.

Sagen angår, om foreningen er erstatningsansvarlig for, at A solgte sin andelsbolig til en pris, der ikke tog højde for den forøgelse af andelens værdi på 146.001 kr., som blev vedtaget på foreningens generalforsamling i oktober 2020.

A har gjort gældende, at hun først i juli 2020 havde indgået en bindende aftale om overdragelse af andelsboligen, og at bestyrelsen handlede ansvarspådragende ved ikke forud for overdragelsen at orientere hende om en mulig forhøjelse af andelsværdien og om muligheden for at vedtage en prisreguleringsklausul for at tage højde herfor.

Andelsboligforeningen har bestridt erstatningsansvaret og har gjort gældende, at der, som anført af landsretten, den 19. maj 2020 kl. 11.53 var indgået en bindende aftale om overdragelse af andelsboligen mellem A og B. Valuarens værdiindikation på 247-251 mio. kr. for andelsboligforeningens ejendom, som foreningen modtog den 19. maj 2020 kl. 9.47, indebærer ingen orienteringspligt for bestyrelsen, og selv hvis den gjorde, var orienteringspligten ikke indtrådt samme dag. Andelsboligforeningen har endvidere gjort gældende, at bestyrelsen opfyldte sin orienteringspligt med en meddelelse til andelshaverne den 26. juni 2020 om, at foreningen var ved at indhente en valuarvurdering.

Aftale om overdragelse af en andelsbolig og bestyrelsens opgaver

Det følger af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, at ved overdragelse af en andel, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge. Efter andelsboligforeningslovens § 6, stk. 6, skal en overdragelsesaftale forelægges andelsboligforeningens bestyrelse til godkendelse, og bestyrelsen kan

forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Det fremgår af andelsboligforeningslovens § 6 c, stk. 1, nr. 4, at bestyrelsen i en andelsboligforening skal påse bl.a., at andelshaverne modtager orientering om foreningens forhold, når der er behov for det. Efter forarbejderne bør orienteringen gives om forhold, der kan have betydning for den enkelte andelshaver eller for alle andelshaverne, og som kan medføre væsentlige ændringer i foreningens økonomi eller lignende.

Højesteret finder, at andelsboligforeningsloven må forstås således, at en aftale om overdragelse af en andelsbolig først er endelig og bindende for sælger og køber, når den er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse.

Højesteret finder endvidere, at det forud for bestyrelsens godkendelse af en overdragelsesaftale påhviler bestyrelsen at sikre, at prisen for andelen ikke overstiger maksimalprisen efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1. Det påhviler også bestyrelsen at varetage sælgers interesser ved at sørge for, at sælgeren får de fornødne oplysninger til at vurdere, om prisen er rimelig. Dette indebærer pligt for bestyrelsen til – inden godkendelse af en overdragelsesaftale – at orientere en sælger om en mulig forhøjelse af andelsværdien på den førstkommende generalforsamling og, hvis der er hjemmel i foreningen hertil, også at orientere om muligheden for at vedtage en prisreguleringsklausul for at tage højde for en sådan mulig forhøjelse.

Den konkrete sag

Det er i vedtægterne for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II bestemt, at der mellem sælger og køber skal oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Det fremgår endvidere, at alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på standardformular. Ifølge vedtægterne skal prisen for andelen godkendes af bestyrelsen, og bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris. Vedtægterne giver mulighed for, at der i en overdragelsesaftale vedtages en prisreguleringsklausul. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at klausulen skal oprettes på standardformular.

I lyset af vedtægterne og det anførte om andelsboligforeningsloven finder Højesteret, at den aftale, som A og B indgik den 19. maj 2020, alene kan anses for en betinget aftale om, at B skulle købe As andelsbolig til andelsværdien. Der skulle herefter udarbejdes en standardaftale, som bestyrelsen skulle godkende. De underskrev den 1. juli 2020 en standardoverdragelsesaftale, som blev godkendt af bestyrelsen den 7. juli 2020. Højesteret finder herefter, at der først den 7. juli 2020 blev indgået en endelig og bindende aftale om overdragelse af andelsboligen.

Andelsboligforeningen havde igennem en årrække anvendt den offentlige ejendoms-vurdering som grundlag for andelsværdiberegningen, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c. Ved lov nr. 819 af 9. juni 2020 blev andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3, ændret bl.a. således, at ejendommens værdi på baggrund af en valuarvurdering foretaget inden den 1. juli 2020 kunne fastholdes i en ubegrænset periode som grundlag for fastsættelse af andelsværdien. I lyset heraf indhentede bestyrelsen i foråret 2020 en valuarvurdering af ejendommen. Ifølge valuarens foreløbige skøn, som foreningen modtog den 19. maj 2020, ville vurderingen være på 247-251 mio. kr., dvs. en værdiforøgelse på op til ca. 18 % i forhold til den offentlige ejendomsvurdering på 212 mio. kr., der hidtil var lagt til grund for andelsværdiberegningen. Den 26. juni 2020 orienterede foreningens bestyrelse andels-haverne om, at foreningen var ved at indhente en valuarvurdering. Den endelige valuarvurdering pr. 30. juni 2020 lød på 251,85 mio. kr. Denne vurdering blev sendt til foreningens administrator den 1. juli 2020. Den 24. juli 2020 blev oplysningen om, at der var indhentet en valuarvurdering på 251,85 mio. kr., lagt op på foreningens hjemmeside.

Højesteret finder, at bestyrelsen handlede ansvarspådragende over for A ved ikke forud for godkendelsen af overdragelsesaftalen den 7. juli 2020 at orientere hende om, at der var indhentet en valuarvurdering af ejendommen pr. 30. juni 2020, der væsentligt oversteg den offentlige ejendomsvurdering, og som ville kunne give grundlag for en forøgelse af andelsværdien på den førstkommende generalforsamling, samt om, at der kunne vedtages en prisreguleringsklausul i overdragelsesaftalen for at tage højde herfor. Bestyrelsen havde således forud for godkendelsen af overdragelsesaftalen ikke i tilstrækkelig grad været taget As interesser som sælger.

Højesteret har herved lagt vægt på, at bestyrelsen selv havde taget initiativ til at indhente en valuarvurdering af ejendommen, som ville kunne give grundlag for beregning af andelsværdien, at bestyrelsen den 19. maj 2020 modtog valuarens værdiindikation, som væsentligt oversteg den offentlige ejendomsvurdering, og at bestyrelsen var klar over, at den endelige valuarvurdering skulle være foretaget inden den 1. juli 2020. Bestyrelsen skulle således have været opmærksom på resultatet af den endelige valuarvurdering inden godkendelsen af overdragelsesaftalen.

På den anførte baggrund, og da andelsboligforeningen ikke har bestridt den beløbsmæssige opgørelse af tabet, er foreningen erstatningsansvarlig for, at A solgte sin andelsbolig til en pris, der ikke tog højde for den forøgelse af andelens værdi på 146.001 kr., som blev vedtaget på foreningens generalforsamling i oktober 2020.

Konklusion og sagsomkostninger

Højesteret tager As påstand til følge.

I sagsomkostninger for byret og landsret skal Andelsboligforeningen Tagensgård I & II betale 73.800 kr. til A. Heraf er 70.000 kr. til dækning af udgift til advokatbistand og 3.800 kr. til dækning af udgift til retsafgift.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Andelsboligforeningen Tagensgård I & II betale 58.500 kr. Heraf er 50.000 kr. til dækning af udgift til advokatbistand og 8.500 kr. til retsafgift. Sagsomkostningsbeløbet skal indbetales til Højesteret, der efter betaling til statskassen af retsafgiften og dækning af udgifter til fri proces afregner med retshjælpsforsikringen.

THI KENDES FOR RET:

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II skal til A betale 146.001 kr. med procesrente fra den 13. december 2020.

I sagsomkostninger for byret og landsret skal Andelsboligforeningen Tagensgård I & II betale 73.800 kr. til A.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Andelsboligforeningen Tagensgård I & II betale 58.500 kr., som indbetales til Højesteret.

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

Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.