

Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 11. august 2006 i sag nr. BS 1C - 8178/2005:

Part 1 (Sagsøger)

Adresse 1

2500 Valby

mod

Part A (Sagsøgte)

og Part B (Sagsøgte)

Adresse 2

2500 Valby

og

Part C I/S (Sagsøgte)

Adresse 3

København K

Sagens baggrund og parternes påstande.

Denne sag, der er anlagt den 22. december 2005, vedrører spørgsmålet om andelsboligforeningslovens § 5 er til hinder for, at parterne kan aftale en regulering af den aftalte købesum for erhvervelsen af en andelslejlighed, hvis foreningen for det pågældende regnskabsår godkender en ny andelskrone på en efterfølgende generalforsamling, samt et muligt advokatansvar.

Part 1

har overfor

Part A

og

Part B

nedlagt påstand om, at de in solidum tilpligtes til Part 1

at betale 132.816 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Subsidiært påstår

Part 1

dom for samme beløb og rente

overfor

Part C I/S

Part A

og

Part B

og

Part C I/S

har nedlagt påstand om frifindelse.

Den beløbsmæssige opgørelse af påstanden er ikke bestridt af de sagsøgte.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen.

Af en aftale af 13. januar 2005, hvor Part 1 overdrager andelsbevis og boligret til Part A og Part B vedrørende an-

delsøjeligheden [Adresse 2], fremgår bl.a. følgende vedrørende reguleringen af købesummen:

"B. Sker salg af andelen i perioden fra regnskabsårets afslutning til godkendelse af regnskabet på generalforsamlingen, tages forbehold for værdien af andelskrone, men når den nye andelskrone er godkendt på generalforsamlingen, foretager parterne selv regulering af købesummen."

Af en skrivelse af 26. april 2005 fra advokat [Vidne 1] til [Part A] og [Part B] fremgår bl.a. følgende:

"For god ordens skyld skal vi venligt oplyse, at Deres køb af ovennævnte andel blev handlet i henhold til reguleringsklausul 1. B, jf. vedlagte kopi, hvorfor salgsprisen skal reguleres til den andelskrone der blev vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling d. 6. april d.å., nemlig kr. 448,33.

Difference i salgspris kan opgøres som følger:

Andelsværdi -

jf. generalforsamlingsbeslutning

af d. april 2005:

kr. 1200 x 448,33 = kr. 537.996,00

andelsværdi anvendt ved køb

d. 1. feb. 2005:

kr. 1200 x 337,65 = kr. 405.180,00

Diff. til afregning overfor sælger

kr. 132.816,00"

[Part 1] har fri proces under sagen, og der er retshjælpforsikringsdækning.

Forklaringer.

Der er under sagen afgivet forklaring af [Vidne 2], [Part B], [Part A], [Vidne 3] og [Vidne 1].

[Vidne 2] har forklaret, at han blev født i ejendommen i 1938. Hans far var andelsboligforeningens første formand. Han har haft forbindelse med 4 lejligheder og har i en periode været formand for foreningen. [Part C I/S] har været administrator siden stiftelsen midt i 1960'erne. Hans mor, [Part 1], har boet i lejligheden [Adresse 2] siden 1998, og da hun skulle på plejehjem ved årsskiftet 2004/2005 blev det besluttet at [Part A] og [Part B] skulle købe andelen. De så første gang lejligheden i slutningen af november 2004, mens [Part 1] stadig boede i lejligheden. Det var helt klart, at der skulle være tale om en reel handel uden penge under boet. Køberne ville gerne overtage lejligheden hurtigst muligt, og det var derfor afgørende, at der blev valgt reguleringsklausul § 5, pkt. 1 B. Den 13. januar 2005 blev der afholdt møde

i lejligheden, hvor vidnet og de to købere deltog tillige med Vidne 3 og Person 1 fra bestyrelsen. Reguleringsklausulen i § 5, pkt. 1 B blev drøftet og Vidne 3 nævnte udtrykkeligt, at der var mulighed for at andelskronen ville stige. Samme aften blev vidnet kontaktet af Vidne 3 som fortalte, at man havde glemt at overstrege det nødvendige i § 5. Da vidnet efterfølgende modtog aftalen var der de udstregninger, der fremgår af det fremlagte bilag 2, foretaget.

Part B har forklaret, at de så lejligheden første gang i slutningen af november 2004. Vidne 2 nævnte, at man på daværende tidspunkt ikke kendte andelskronen. Den 13. januar 2005 blev salgsaftalen underskrevet i lejligheden. De havde på forhånd fået regnskaber og referater, men ikke udkast til salgsaftalen. Han mener ikke man drøftede reguleringsklausulen. Han læste aftalen igennem, men hæftede sig ikke ved, at der manglede udstregninger i § 5. Han blev glad, da han så, at andelskronen ikke var ændret i forhold til det man havde talt med Vidne 2 om i november 2004. Han bed ikke mærke i, at det fremgik, at andelskronen var fastsat i marts 2004. Senere samme aften blev han ringet op af Vidne 3, som sagde, at man havde glemt at overstrege noget om eventuel regulering. De blev lidt nervøse, fordi de frygtede at skrive under på en blankocheck. De kørte tilbage til Vidne 3 som sagde, at de måtte acceptere, at der blev foretaget de udstregninger, der fremgår af den fremlagte aftale. Dette accepterede de. De spurgte, hvor stort et reguleringsbeløb, der kunne blive tale om. Vidne 3 sagde, at man sidste år havde haft en regulering på 15.000 -20.000 kr. De prøvede at få indført et sådant beløb i aftalen, men det ville Vidne 3 ikke gå med til. De mødte ikke Part 1 den 13. januar.

Part A har forklaret, at hun i det hele kan bekræfte indholdet af Part B's forklaring.

Vidne 3 har forklaret, at hun 13. januar 2005 var formand for andelsboligforeningen, og havde været det i 4 år. Hun var tilstede i lejligheden den 13. januar 2005. Under det møde hvor aftalen blev underskrevet af køberne drøftede man ikke reguleringsklausulerne. Senere samme aften kom Vidne 2 op til vidnet og sagde, at man havde glemt at lave de nødvendige udstregninger i § 5. Køberne kom tilbage og fik at vide, at det var nødvendigt, at de accepterede, at der blev anvendt reguleringsklausulen i pkt. B, hvorefter der kunne blive tale om yderligere betaling, hvis den nye andelskrone var højere end i det foregående regnskabsår. Der blev ikke nævnt noget konkret beløb, og vidnet er helt sikker på, at hun ikke sagde, at beløbet højst ville udgøre 15.000 - 20.000 kr. Vidnet kan ikke huske, om køberne på forhånd havde fået salgsaftalen, og vidnet kan ikke huske, hvordan Part 1's underskrift kom på aftalen. Vidnet kan ikke huske, hvor meget den pågældende lejlighed var steget året før. Det har i de sidste år ved alle salg været således, at der skete regulering af købesummen under hensyn til vedtagelsen af den nye andelskrone.

Advokat **Vidne 1** har forklaret hans firma i over 24 år har været administrator for andelsboligforeningen. Der blev i handlen brugt en standardsalgsaftale, hvor man fra bestyrelsen modtog oplysningerne om handlen. Aftalen blev udfyldt af vidnets kontor og sendt til bestyrelsen, der herefter foretog det fornødne. Vidnet eller andre på advokatkontoret har ikke ydet nogen form for rådgivning i denne sag. Efter generalforsamlingen den 6. april 2005, hvor den nye andelskrone blev fastsat, udsendte man som en service den 26. april 2005 oplysningerne om reguleringsbeløbet. Den reguleringsklausul, der er anvendt i denne sag, har man anvendt i foreningen siden 1992-93. Vidnet mener, at reguleringsklausulen stammer fra ABF. Ideen til klausulen kom fra vidnets kontor. Det var først efter den 3. februar 2005, man modtog oplysninger om den nye ejendomsvurdering. Det er vidnet, der lavede oplægget til fastsættelsen af den nye andelskrone.

Parternes synspunkter.

Part 1 har i påstandsdokument af 24. maj 2006 anført følgende:

"Til støtte for den ovenfor **Part A** og **Part B** nedlagte påstand gøres det gældende, at disse iht. aftale af 13. januar 2005 er forpligtet til at betale det påståvnte beløb.

Det gøres i forbindelse hertil gældende, at andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 ikke som påstået af de sagsøgte 1 er til hinder herfor, ligesom det bestrides, at der overfor sagsøgte 1 skulle være afgivet forpligtende udtalelse om hvor stor regulering af købesummen der kunne komme på tale.

Overfor sagsøgte **Part C I/S** gøres det gældende, at disse sagsøgte - for tilfælde af, at de sagsøgte **Part A** og **Part B** frifindes - er erstatningsansvarlige overfor sagsøger for det påståvnte beløb.

Det gøres i forbindelse hertil gældende, at sagsøgte som andelsboligforeningens administrator har fremstået som rådgiver for andelsboligforeningens medlemmer i forbindelse med salg, og i denne forbindelse har pådraget sig et ansvar for professionel rådgiver overfor disse, herunder at sagsøgte, **Part C I/S** ved udfærdigelse af de under sagen fremlagte dokumenter har betrygget sagsøger i, at det var uden økonomisk betydning for hende, om hun solgte andelsboligen straks eller afventede fremkomst af ny vurdering og nyt regnskab, idet de af sagsøgte **Part C I/S** udfærdigede vedtægter og salgsaftaler samlet har bevæget sagsøger til med føje at gå ud fra, at en regulering af købesummen som påstået overfor de sagsøgte 1 ville være medholdelig.

Sagsøger gør gældende at sagsøgte **Part C I/S** ved efterfølgende at opgøre den merbetaling, der lægges

til grund for nærværende stævning, har tilkendegivet selv at være af den opfattelse, at betalingen skal foretages, hvilket understøtter, at man er ansvarlig for kravets berettigelse."

Part A og Part B har i påstandsdokument af 2. juni 2006 anført følgende:

- "(1) at, den foretagne regulering baseres på en værdiansættelse af andelsboligforeningens ejendom, der ikke var andelsboligforeningen bekendt den 13. januar 2005, hvor andelen blev overdraget,
- (2) at, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, er præceptiv i relation til den maksimale pris, som de sagsøgte kan afkræves i betaling for andelen, jf. lovens § 16,
- (3) at, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 skal forstås således, at den maksimale pris skal findes blandt de af andelsboligforeningen på salgstidspunktet kendte værdier opgjort efter et af de andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a)-d) værende principper,
- (4) at, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, skal forstås således, at der ikke efterfølgende kan kræves efterregulering på baggrund af en værdiansættelse af andelsboligforeningens ejendom, som ikke var andelsboligforeningen bekendt på salgstidspunktet,
- (5) at, den foretagne regulering baseres på en værdiansættelse af andelsboligforeningens ejendom, der ikke var andelsboligforeningen bekendt den 13. januar 2005, hvor andelen blev overdraget.
- (6) at, den foretagne regulering overskrider den maksimale pris blandt de af andelsboligforeningen på salgstidspunktet kendte værdier opgjort efter et af de andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a)-d) værende principper,
- (7) at, andelsboligforeningslovens vedtægter § 8, nr.2, ikke kan begrunde efterregulering af overdragelsessummen i nærværende sag.

Part C I/S har i påstandsdokument af 24. april 2006 anført følgende:

"Det bestrides, at sagsøgte 2 har gjort sig skyldig i ansvarspådragende fejl og/eller forsømmelse.

Det bestrides, at sagsøgte 2 skal betale sagsøger noget beløb.

Det bestrides, at sagsøger har lidt et erstatningsretligt relevant tab.

Det bestrides, at der er årsagsforbindelse mellem eventuelle fejl begået af sagsøgte 2 og sagsøgerens eventuelle tab.

Det bestrides, at der adækvans.

Det gøres gældende, at sagsøgerens eventuelle krav er forældet. "

Parterne har i det væsentligste procederet i overensstemmelse hermed.

Rettens begrundelse og afgørelse.

Efter den dokumenterede købsaftale af 13. januar 2005 og de afgivne forklaringer kan det lægges til grund, at der den 13. januar 2005 mellem **Part 1** og **Part A** og **Part B** blev indgået en udtrykkelig aftale om, at købesummen skulle reguleres, når den nye andelskronen var blevet godkendt på generalforsamlingen, og at **Part A** og **Part B** var klar over, at dette kunne resultere i et efterbetalingsbeløb til **Part 1**.

Anvendelse af den aftalte reguleringsklausul indebærer, at det er den på købstidspunktet senest ansatte ejendomsværdi, der ligger til grund for den endelige fastsættelse af købsprisen. Ejendomsværdien pr. 1. oktober 2004, der er anvendt ved fastsættelse af andelskronen på den ordinære generalforsamling den 6 april 2005, fremgår af ejendomsvurderingsskemaet udskrevet den 3. februar 2005, der er fremlagt som bilag A2. Der er således ikke tale om, at **Part A** og **Part B**, hvis de får medhold i den nedlagte påstand, betaler overpris for andelen, og reguleringsklausulen er ikke i strid med den præceptive bestemmelse i andelsboligforeningslovens § 5. Som følge heraf gives der **Part 1** medhold i den nedlagte påstand overfor **Part A** og **Part B**, og **Part C I/S** frifindes.

Under henvisning til, at **Part 1** har fået bevilget fri proces til sagsanlæg mod såvel **Part A** og **Part B** og **Part C I/S**, og til at der er fuld retshjælpsdækning i sagen, forholdes der vedrørende sagens omkostninger som nedenfor bestemt. Retten har ved fastsættelsen af passende udgift til advokatbistand taget udgangspunkt i de gældende takster, som retten ikke har fundet grundlag for at fravige.

Thi kendes for ret:

Part A og **Part B** skal inden 14 dage til **Part 1** betale 132.816 kr. til med tillæg af procesrente fra 22. december 2005 til betaling sker.

Part A og **Part B** skal inden 14 dage betale sa-

gens omkostninger til statskassen med 3.000 kr. og med 22.000 kr. til
Part 1 .

Part C I/S

frifindes.

Part 1

skal inden 14 dage betale sagens omkostninger til
Part C I/S med 22.000 kr.

Dommer