

**UDSKRIFT
AF
HØJESTERETS DOMBOG**

HØJESTERETS DOM
afsagt tirsdag den 12. maj 2009

Sag 342/2007

(1. afdeling)

Part A og

Part B

(advokat Janus Furst for begge)

mod

Part 1

(advokat Henrik Qwist, beskikket)

og

Sag 348/2007

Part 1

(advokat Henrik Qwist, beskikket)

mod

Part C I/S

(advokat Thomas Dall Jensen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 11. august 2006 og af Østre Landsrets 6. afdeling den 2. februar 2007.

I pådømmelsen har deltaget syv dommere: Torben Melchior, Per Walsøe, Børge Dahl, Lene Pagter Kristensen, Thomas Rørdam, Jon Stokholm og Jens Peter Christensen.

Påstande

Sag 342/2007

Appellanterne, [Part A] og [Part B], har påstået frifindelse.

[Part 1] har påstået stadfæstelse.

Sag 348/2007

Appellanten, [Part 1], har gentaget sin friholdelsespåstand over for [Part C I/S].

[Part C I/S] har påstået stadfæstelse.

Anbringender

Sag 342/2007

[Part A] og [Part B] har supplerende anført, at reguleringsklausulen er ugyldig ikke alene i medfør af andelsboligforeningslovens § 5, men også i medfør af § 6, hvorefter prisen for andelen skal være specificeret inden aftalens indgåelse.

De har endvidere supplerende anført, at købsaftalen er ugyldig i medfør af aftalelovens § 36, idet den stærkere part har misbrugt sin overlegne position i forhandlingerne. Køberne blev ikke gjort bekendt med konsekvensen af reguleringsklausulen, ligesom sælgeren ikke har forudsat, at pristillægget blev så stort, som det blev. Der er tale om et usædvanligt vilkår, som hverken findes i Boligstyrelsens normalvedtægt for en privat andelsboligforening fra 1988 eller i Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations standardvedtægter for andelsboligforeninger i den ældre boligmasse fra 1996.

[Part 1] har vedrørende andelsboligforeningslovens § 6 anført, at [Part A] og [Part B] ved aftalens indgåelse har modtaget samtlige de i § 6, stk. 1, anførte oplysninger. Det følger af § 6 sammenholdt med § 16, at der ikke er nogen retsvirkning knyttet til, at køberne ikke på overdragelsestidspunktet kunne forsynes med en prisberegning baseret på den da endnu ukendte, men allerede ansatte offentlige vurdering.

Hun har vedrørende aftalelovens § 36 anført, at aftalen er indgået mellem ligeværdige parter, og at der ikke er noget misforhold mellem den regulerede købesum og andelens aktuelle værdi på overdragelsestidspunktet. Reguleringsklausulen sikrer tværtimod, at købesummen kommer til at svare til den aktuelle værdi. Det vil således hverken være urimeligt eller i strid

med redelig handlemåde at gennemføre prisreguleringen. Den indgåede aftale er den af bestyrelsen almindeligt anvendte, og reguleringsklausulen er demokratisk vedtaget på en generalforsamling. Reguleringsklausulen er ikke ensidig, idet den tager højde for både prisstigninger og prisfald, og klausulen er således i begge parter interesse.

Supplerende sagsfremstilling

Det er oplyst, at der på en lovlig afholdt generalforsamling i **Andersboligforeningen** er vedtaget en aftaleformular, der er anvendt gennem en årrække, og som gav mulighed for at anvende følgende prisreguleringsklausul: ”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.”

Højesterets begrundelse og resultat

Andelsboligforeningslovens § 5

Om andelsboligforeningers forhold er der fastsat regler i andelsboligforeningsloven. I øvrigt reguleres deres forhold af foreningens vedtægter og almindelige foreningsretlige regler.

For salg af en andel i en andelsboligforening med tilknyttet ret til bolig gælder der en lovbestemt maksimalpris, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1. Aftale om overdragelse af en sådan andel skal forelægges foreningens bestyrelse til godkendelse, jf. lovens § 6, stk. 3, 1. pkt., og bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Prisen for en andel må ifølge § 5, stk. 1, ikke overstige, hvad bl.a. værdien af andelen i foreningens formue ”med rimelighed kan betinge”. Ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue er det af væsentlig betydning, med hvilken værdi ejendommen indgår. Værdiansættelsen af ejendommen er maksimeret i § 5, stk. 2, hvorefter ejendommen bl.a., jf. bestemmelsens litra c, kan ansættes til ”Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme”.

Ifølge ejendomsvurderingslovens § 2 er vurderingsterminen ved de almindelige vurderinger den 1. oktober i det år, hvori vurderingen foretages, og ejendommens tilstand og prisforhold-

ene pr. 1. oktober lægges til grund ved ansættelsen. Meddelelse om resultatet af vurderingerne udsendes efter årsskiftet.

Andelsboligforeningen anvender kalenderåret som regnskabsår. Foreningens vedtægter indeholder i § 8, stk. 1, en bestemmelse om, at bestyrelsen ved overdragelse af en andel skal godkende prisen og kun kan godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nærmere retningslinjer. Det er således i § 8, stk. 2, angivet, at værdien af andelen i foreningens formue opgøres til ”den pris der er fastsat på den seneste ordinære generalforsamling, med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling”. I henhold til en generalforsamlingsvedtagelse har foreningen i en årrække ved overdragelse anvendt en aftaleformular med følgende prisreguleringsklausul: ”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.”

Foreningens reguleringsklausul muliggør en prissætning ved salg efter 1. januar i overensstemmelse med, hvad ejendommens værdi pr. 1. oktober året før ved den offentlige vurdering er ansat til. Højesteret finder, at en sådan pris ikke kan anses for at overstige, hvad værdien af ejendommen med rimelighed kan betinge. Det bemærkes herved, at der ikke er fornødent holdpunkt for en forståelse af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, hvorefter

Andelsboligforeningen i medfør af denne bestemmelse skulle være afskåret fra at vedtage og anvende den nævnte reguleringsklausul som sket.

På denne baggrund finder Højesteret, at det i sagen rejste krav om prisregulering baseret på stigningen i den offentlige ejendomsvurdering ikke kan anses for stridende mod andelsboligforeningslovens § 5.

Andelsboligforeningslovens § 6

Overdrageren af en andel i en andelsboligforening skal inden aftalens indgåelse til køberen bl.a. udlevere en opstilling af, hvorledes prisen beregnes, med specifikation af andelen, udførte forbedringer og inventar, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1, der har til formål at sikre, at reglerne om prisfastsættelse i § 5 overholdes i praksis.

Den indgåede salgsaftale indeholder en sådan specificeret opstilling samt reguleringsklausulen. Bestemmelsen i § 6, stk. 1, er derfor overholdt.

Aftalelovens § 36

Der foreligger ikke oplysninger om sådanne særlige omstændigheder, som kan medføre ugyldighed efter aftalelovens § 36, hverken af overdragelsesaftalen eller prisreguleringsklausulen.

Sammenfatning

Efter det anførte stadfæster Højesteret landsrettens dom.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal **Part A** og **Part B** til statskassen solidarisk betale 25.000 kr., og **Part 1** skal betale 20.000 kr. til **Part C I/S**.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse. Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.