



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 10. december 2010 i sag nr. :

BS H-3058/2008

Sagsøger

Adresse 1

2000 Frederiksberg

mod

Sagsøgte

Adresse 2

2500 Valby

BS H-2211/2009

Sagsøger.

Adresse 1

2000 Frederiksberg

mod

Sagsøgte A/B

v/ fmd. Person

Adresse 3

2000 Frederiksberg

og

BS H-3047/2009

Sagsøgte A/B

v/ fmd. Person

Adresse 3

2000 Frederiksberg

mod

Adciteret A/S

Adresse 4

2100 København Ø

Sagerne angår spørgsmål om overpris i forbindelse med salg af andelsbolig, som følge af fejl ved beregning af forbedringsandel. Sagen H 3058/2008 vedrører spørgsmål om købers krav mod sælger på tilbagebetaling er forældet i medfør af Lov om Andelsboliger § 16, stk. 3. Sagen H 2211/2009 vedrører spørgsmål om andelsboligforeningen har pådraget sig erstatningsansvar overfor køber og sagen H 3047/2009 spørgsmål om det selskab, der har foretaget vurdering af forbedringer har pådraget sig selvstændigt ansvar og i bekræf-

tende fald er forpligtet til at friholde andelsboligforeningen for et eventuelt tab.

Parternes påstande

H-3058/2008 og H-2211/2009:

Sagsøgers påstand er, at Sagsøgte og Sagsøgte A/B tilpligtes principalt solidarisk, subsidiært alternativt at betale til sagsøger kr. 56.603,27.

De påstævnedede beløb påstås i forhold til sagsøgte 1, Sagsøgte, for-rentet fra den 14. november 2008 til betaling til sker, og i forhold til sagsøgte 2, Sagsøgte A/B, fra den 5. august 2009, til betaling sker.

De sagsøgtes påstande er frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end det påstævnte.

H-3047/2009:

Adcitanten, Sagsøgte A/B v/ fmd. Persons påstand er, at Adciteret A/S tilpligtes at anerkende at skulle ska-desløsholde Sagsøgte A/B for ethvert beløb, som Sagsøgte A/B måtte blive dømt til at betale i sagen mellem Sagsøger mod Sagsøgte A/B.

Adciteret A/Ss påstand er frifindelse.

Oplysningerne i sagen og sagens baggrund:

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retspleje-lovens § 218 a, stk. 2.

Sagsøger har fri proces.

Sagsøger købte med overtagelsesdag den 1. december 2007 Sagsøgtes andel i Sagsøgte A/B for en samlet kø-besum på kr. 1.065,465,40, hvoraf forbedringer udgjorde kr. 141.616,25. Forbedringerne var opgjort på grundlag af Sagsøgtes oplysninger om foretagne forbedringer og blev efter vurdering af andelsboligforeningens faste vurderingsmand, Adciteret A/S værdiansat til kr. 141.616,25. Køsaftalen blev efter godkendelse af andelsboligforeningens bestyrelse underskrevet af Sagsøgte den 10. november 2007 og af Sagsøger den 16. november 2007.

I august 2008 konstaterede Sagsøger, at der i en væg mellem bade-værelse og entre var revner og anmodede bestyrelsen om at besigtige forhold-

det. Da der opstod spørgsmål om mulige mangler ved de udførte forbedringer, rekvirerede hun specifikationen af beregning af forbedringer. Det fremgår heraf, at en udgift til stænkplade bag komfur, der havde haft en anskaffelsespris på kr. 229,95, ved en regnearksfejl var værdisat til kr. 57.112,41, hvorved Sagsøger havde betalt en overpris på kr. 56.603,27. Der er mellem parterne enighed herom.

Sagsøger rettede straks henvendelse til Sagsøgte, der ved mail af 27. august 2008 afviste tilbagebetaling under henvisning til forældelsesfristen i lov om andelsboligforeninger.

Sagsøger anlagde herefter sag mod Sagsøgte den 14. november 2008. Sagen mod andelsboligforeningen blev anlagt den 5. august 2009. Andelsboligforeningen adciterede herefter Adciteret A/S ved sag anlagt den 23. oktober 2009.

Forklaringer:

Der er afgivet forklaringer af Sagsøger, Sagsøgte, tidligere medlem af bestyrelsen i andelsboligforeningen Vidne 1 og af Vidne 2, Adciteret A/S.

Parternes synspunkter

H-3058/2009 og H-2211/2009:

Sagsøger har til støtte for påstandene gjort følgende synspunkter gældende, som anført i påstandsdokument af 22. oktober 2010:

".....

i forhold til Sagsøgte gældende, at sagsøger ubestridt til sagsøgte har betalt beløb, svarende til påstandsbeløbet, for meget for foretagne forbedringer i lejligheden Adresse 1, og at det af reglerne om maksimalpris i andelsboligloven derfor følger, at sagsøgte skal tilbagebetale beløbet.

Det bestrides, at sagsøger tidligere end i august 2008 var eller burde være blevet opmærksom på, at der i forbedringsspecifikationen var sket en regnefejl og bestrides derfor, at den 6 måneders forældelsesfrist i andelsboligloven er tilsidesat.

I forhold til sagsøgte 2, Sagsøgte A/B, har sagsøger gjort gældende, at sagsøgte ved at godkende den fejlagtige forbedringsværdi i lejligheden har pådraget sig selvstændigt ansvar overfor sagsøger, idet det særskilt gøres gældende, at sagsøgte eller den rådgiver, sagsøgte valgte at entrere med, har handlet culpøst ved at foretage fejlberegning af specifikationerne for forbedringer i lejligheden.

....."

Sagsøgte har til støtte for frifindelsespåstanden gjort følgende synspunkter gældende, som anført i påstandsdokument af 27. oktober 2010:

".....

- at sagsøgte i god tro har oppebåret den af andelsboligforeningen/ den sagkyndige beregnede værdiansættelse,
- at sagsøgte ikke er kyndig med andelsboligforhold og derfor har for-ledt sig på den af de øvrige involverede mere eller mindre professionelle parterers beregning,
- at sagsøgte derfor har været i god tro,
- at kravet er forældet i henhold til § 16, stk. 3, jfr. § 5,
- at sagsøger ikke har løftet bevisbyrden for først at have modtaget specifikationen den 27. august 2008,
- at øvrige involverede i sagen er professionelle aktører og derfor har en ansvarsforsikring, der går forud for et eventuelt almindeligt ansvar for sagsøgte som forbruger.

....."

Sagsøgte A/B har til støtte for frifindelsespåstanden gjort følgende synspunkter gældende, som anført i påstandsdokument af 28. oktober 2010:

".....

- at det var sælger af andelen, Sagsøgte i hovedsagen, der forsynede Adciteret A/S med oplysninger om forbedringerne i andelen. Andelsboligforeningens bestyrelse havde derfor ikke grundlag for at betvivle summen af værdien af forbedringerne således som de var opgjort i Adciteret A/S' forbedringsopgørelse (hovedsagens bilag 1), eller til at opdage at sammentællingen af forbedringernes værdi nåede et højere beløb end værdien af de enkelte forbedringer. Det bemærkes at individuelle forbedringer i en andelsbolig ikke er en del af den brugsret som andelsboligforeningen stiller til rådighed for andelshaverne, og andelsboligforeningen oppebærer således heller ikke boligafgift for andelshavernes forbedringer.

- at det forhold at andelsboligforeningens bestyrelse i henhold til vedtægtens § 15, stk. 1 skal godkende overdragelsesaftalen ikke kan udstrækkes til at andelsboligforeningen må anses for at indestå for, at værdien af de forbedringer som sælger tillægger andelsværdien er korrekt beregnede, når der netop henses til at kompetencen til at vurdere og prissætte forbedringer vedtægtsmæssigt er tillagt en professionel vurderingsmand. Bestyrelsen vil derimod have forudsætninger for at foretage en egentlig kontrol af om andelens andel i andelsboligforeningens formue (den egentlige andelsværdi) er korrekt angivet i overdragelsesaftalen,
- at andelsboligforeningen ikke har handlet ansvarspådragende ved at lade et velrenommeret ingeniørfirma som Adciteret A/S forestå vurdering af andelene i foreningen, sådan som vedtægtens § 14, stk. 5 foreskriver,
- at Adciteret A/S handlede selvstændigt ved vurderingen af den omtvistede andel, uden anden relation til andelsboligforeningen end at Adciteret A/S i henhold til vedtægtens § 14, stk. 5 er det firma der ”sædvanligt” benyttes af andelsboligforeningen. Det fremhæves at andelsboligforeningen ikke har nogen kontraktlig forpligtelse til at benytte Adciteret A/S som vurderingsmand, og der består således ikke et kontraktforhold mellem andelsboligforeningen og Adciteret A/S. Det fremhæves endvidere at Adciteret A/S' honorar ikke blev betalt af andelsboligforeningen, men derimod af Sagsøgte og Sagsøger, ganske som vedtægtens § 14, stk. 5 foreskriver. Der er derfor intet belæg for at andelsboligforeningen som juridisk person skulle være mere ansvarlig for Adciteret A/S' vurderinger end andelshaverne selv,
- at Sagsøgte er nærmest til at bære Sagsøgers tab, idet Sagsøgte ud fra en *condictio indebiti*-betragtning skal tilbagebetale det beløb som han uretmæssigt modtag fra Sagsøger som følge af sammentællingsfejlen,

....."

H-3047/2009:

Sagsøgte A/B har til støtte for påstanden overfor Adciteret A/S gjort følgende synspunkter gældende, som anført i påstandsdokument af 28. oktober 2010:

".....

- at Adciteret A/S har erkendt at have forestået sammentællingsfejlen i specifikati-onen af forbedringer, jf. bilag 1B,
- at Adciteret A/S er antaget til på professionel vis at forestå vurdering af andele i foreningen i forbindelse med salg. Adciteret A/S modtager herfor et særskilt honorar betalt ligeligt af henholdsvis sælger og køber. Der er derfor ikke identifikation mellem andelsboligforeningen og Adciteret A/S, og Adciteret A/S er således overfor sælgere, købere og andelsboligforeningen selvstæn-dig ansvarlig for sine fejl.
- at Adciteret A/S ved sammentællingsfejlen har begået en ansvarspådragende fejl, og såfremt det medfører at andelsboligforeningen dømmes til at fo-retage betaling til Sagsøger og/eller Sagsøgte skal Adciteret A/S skadesløsholde andelsboligforeningen, idet der såvel fore-ligger et ansvarsgrundlag hos Adciteret A/S som en årsagssammenhæng til det tab som andelsboligforeningen vil lide hvis andelsboligforenin-gens dømmes til at betale,
- at det var Sagsøgte, der er sagsøgt i hovedsagen, der forsyne-de Adciteret A/S med oplysninger om forbedringerne i andelen. Andelsbolig-foreningens bestyrelse havde derfor ikke grundlag for at betvivle summen af værdien af forbedringerne således som de var opgjort i Adciteret A/S' forbedringsspecifikation (bilag 1B), eller til at opdage at sam-mentællingen af forbedringernes værdi nåede et højere beløb end værdien af de enkelte forbedringer.
- at det forhold at andelsboligforeningens bestyrelse i henhold til ved-

tægtens § 15, stk. 1 skal godkende overdragelsesaftalen kan ikke udstrækkes til at andelsboligforeningen må anses for at indestå for, at værdien af de forbedringer som sælger tillægger andelsværdien er korrekt beregnede, når der netop henses til at kompetencen til at vurdere og prissætte forbedringer vedtægtsmæssigt er tillagt en professionel vurderingsmand (Adciteret A/S).

at andelsboligforeningens bestyrelse ikke har handlet ansvarspådragen-de ved ikke at opdage sammentællingsfejlen, og ikke ved egen skyld har fortabt retten til at blive hold skadesløs af Adciteret A/S. Såfremt Adciteret A/S' opfattelse af at sammentællingsfejlen er så benbår for enhver burde Adciteret A/S selv have gjort Sagsøgte og Sagsøger opmærksom på fejlen straks efter fremsendelse af den fejlagtige forbedringsopgørelse.

at Adciteret A/S således skal holde andelsboligforeningens skadesløs for ethvert beløb som andelsboligforeningen måtte blive dømt til at betale solidarisk eller alternativt i sagskomplekset.

..... "

Adciteret A/S har til støtte for frifindelsespåstanden gjort følgende synspunkter gældende, som anført i påstandsdokument af 27. oktober 2010:

".....

at Adciteret A/S ikke er selvstændig ansvarlig overfor sælger og køber for den fejl, som Adciteret A/S har begået ved udarbejdelsen af specifikationen af de udførte forbedringer. Adciteret A/S blev engageret af Sagsøgte A/B, og faktura for det udførte arbejde blev sendt til andelsboligforeningen. Det er således uden betydning for Adciteret A/S, fra hvem Sagsøgte A/B senere kræver Adciteret A/S' tilgodehavende refunderet.

Adciteret A/S gør gældende, at en aftale om overdragelse af brugsretten til en andels-lejlighed skal forelægges og godkendes af andelsboligforenings bestyrelse, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 3. Det er således bestyrelsens ansvar, at en aftale om overdragelse overholder gældende lovregler, herunder reglerne om prisfastsættelse af andelen. Bestyrelsen kan ikke fraskrive sig dette ansvar ved at engagere bistand udefra til vurderingen af forbedringerne af en andels-lejlighed.

Bestyrelsen i Sagsøgte A/B havde således pligt til at gennemgå og godkende specifikationen af de udførte forbedringer. Fejlen i specifikation er af en så åbenlys karakter, at bestyrelsen må have indset eller burde have indset, at specifikationen var behæftet med en fejl. Adciteret A/S gør gældende, at Adciteret A/S ikke kan gøres erstatningsansvarlig for fejl, som bestyrelsen må have indset eller burde have indset, jf. princippet i aftalelovens § 32, stk. 1.

Da bestyrelsen må have indset eller burde have indset, at specifikationen af de udførte forbedringer var behæftet med en fejl, gør Adciteret A/S gældende, at bestyrelsen har udvist egen skyld. Sagsøgte A/Bs krav mod Adciteret A/S må derfor bortfalde, subsidiært nedsættes, på grund af egen skyld.

Adciteret A/S gør desuden gældende, at Sagsøgte A/B ikke har fremsat relevante indsigelser mod Sagsøgers krav i sagen mellem Sagsøger og Sagsøgte A/B (sag nr. BS H-2211/2009), eksempelvis ved ikke at gøre gældende, at Sagsøger selv burde have opdaget fejlen i specifikationen. Sagsøgte A/B kan således på grund af egen skyld ikke gøre kravet gældende over for Adciteret A/S.

....."

Parterne har i det væsentlige procederet i overensstemmelse hermed.

Rettens begrundelse og afgørelse

Vedrørende BS H 3058/2008

Det er ubestridt, at Sagsøger har betalt en overpris for andelen, idet forbedringsandelen af købesummen, som blev godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse, fejlagtigt var beregnet til 141.616,25. Forbedringsandelen udgjorde alene kr. 85.012,98, hvorfor der er betalt en overpris på 56.603,27 svarende til påstanden i sagen. Fejlen skyldtes en regneark fejl i specifikationen over forbedringer, der blev foretaget af Adciteret A/S, idet en stænkplade, der i specifikationen var fastsat til en anskaffelsespris på kr. 229,95 ved beregning af de samlede forbedringer blev værdiansat til kr. 57.112,42.

Sagsøger har herefter krav på tilbagebetaling af den for meget oppebårne købesum jf. bestemmelsen i lov om andelsboliger § 16, stk. 3, 1. pkt. jf. § 5, medmindre kravet er forældet jf. § 16, stk. 3, 2. pkt.

Det fremgår af de afgivne forklaringer, at Sagsøger i forbindelse med erhvervelsen af andelen var hospitalsindlagt, og at kontakten til Sagsøgte derfor blev etableret af en veninde. Det lægges endvidere til grund, at Sagsøger i forbindelse med erhvervelsen var repræsenteret af sin ex-kæreste. Retten finder ikke grundlag for at tilsidesætte Sagsøgtes forklaring om, at han inden salget, fremsendte vurderingen af forbe-

dringer udarbejdet af Adciteret A/S med tilhørende specifikation til veninden sammen med øvrige dokumenter vedrørende andelen og, at Sagsøgers ex-kæreste efterfølgende refererede til oplysninger heri forud for Sagsøgers underskrivelse af købsaftalen. Sagsøgtes forklaring støttes af den foreliggende e-mail korrespondance med veninden og forklaring afgivet af Vidne 1. Retten finder herefter og særligt henset til, at Sagsøgers bank har bekræftet at være i besiddelse af forbedringsopgørelsen, at det kan lægges til grund, at specifikationen af forbedring blev overgivet til hende eller hendes repræsentanter inden erhvervelsen. Som følge heraf kunne hun allerede på handelstidspunktet være blevet bekendt med sit krav mod Sagsøgte og på denne baggrund løber forældelsesfristen i lov om andelsboliger § 16, stk. 3 på 6 måneder fra handelstidspunktet. Da stævning først er modtaget den 14. november 2008 er kravet mod Sagsøgte forældet, hvorfor han frifindes.

Vedrørende BS H 2211/2009:

Aftalen om salg af andelen var betinget af godkendelse af andelsboligforeningens bestyrelse. Krav om godkendelse følger af andelsboliglovens § 6, stk. 3 og er nærmere reguleret i foreningens vedtægter § 14. Heraf følger, at bestyrelsen også skal godkende værdiansættelsen af forbedringer. Andelsboligforeningen har herved en selvstændig pligt at sikre, at andelen ikke bliver solgt til overpris. Retten lægger til grund, at Vidne 1, som repræsentant for bestyrelsen, deltog i besigtigelsen af lejligheden sammen med Vidne 2 fra Adciteret A/S. Besigtigelsen blev foretaget på grundlag af Sagsøgtes oplysninger om foretagne forbedringer. Vidne 1 har forklaret, at hun efterfølgende modtog vurderingen af forbedringer fra Adciteret A/S. Ifølge forklaringen var man i bestyrelsen interesseret i at vide, hvor meget forbedringer var værdiansat til; men vurderingen blev ikke tjekket nærmere, som følge af, at foreningen havde overladt til en professionel at foretage vurderingen. Retten finder, at bestyrelsen har pådraget sig erstatningsansvar overfor Sagsøger, idet den omstændighed, at bestyrelsen havde overladt til Adciteret A/S at foretage vurderingen under de foreliggende omstændigheder ikke fritager foreningen for ansvar. Da kravet mod andelsboligforeningen ikke er omfattet af andelsboligforeningsloven § 16, stk. 3, 2 pkt, og da kravet iøvrigt ikke er forældet gives der herefter Sagsøger medhold i påstanden.

Vedrørende BS H 3047/2009:

Adciteret A/S har mod betaling, efter aftale med andelsboligforeningen, foretaget værdiansættelsen af forbedringer. Det er ubestridt, at Adciteret A/S, som følge af en regnearksfejl, værdiansatte forbedringerne kr. 56.603,27 for højt, med den følge, at foreningen godkendte en pris, der indebar at Sagsøger kom til at betale denne overpris for andelen. Selv om andelsboligforeningen har udvist egen skyld ved ikke at have konstateret fejlen i forbindelse med godkendelse af købsaftalen, findes dette ikke at kunne fritage Adciteret A/S for ansvar overfor andelsboligforeningen eller bevirke en nedsættelse af det krav som andelsbolig-

foreningen lider. Adciteret A/S skal derfor skadesløsholde andelsboligforeningen for ethvert beløb som andelsboligforeningen skal betale til Sagsøger. Retten bemærker herved, at Sagsøger ikke findes at have udvist egen skyld, der kunne have medført bortfald eller en nedsættelse af kravet mod andelsboligforeningen. Den omstændighed, at andelsboligforeningen ikke overfor Sagsøger har fremsat indsigelse herom eller indsigelse om, at Sagsøger har tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt kan derfor ikke føre til andet resultat. Der gives herefter andelsboligforeningen medhold i på-standen.

Med hensyn til sagens omkostninger bestemmes efter sagens udfald, at Statskassen i sagsomkostninger til Sagsøgte skal betale kr. 15.000,00 udgørende dækning af udgift til advokatbistand.

Sagsøgte A/B skal i sagsomkostninger til Statskassen betale kr. 16.660,00. Heraf udgør beregnet retsafgift kr. 1.660,00 og dækning af udgift til advokatbistand kr. 15.000,00.

Adciteret A/S skal udover, at friholde Sagsøgte A/B for sagsomkostninger som ovenfor anført, betale kr. 16.660,00 i sagsomkostninger til Sagsøgte A/B. Heraf udgør retsafgift kr. 1.660,00 passende beløb til dækning af udgift til advokatbistand kr. 15.000,00 .

Thi kendes for ret:

Sagsøgte frifindes.

Statskassen betaler inden 14 dage i sagsomkostninger til Sagsøgte kr. 15.000,00.

Sagsøgte A/B v/fmd. Person skal inden 14 dage til Sagsøger betale kr. 56.603,27 med sædvanlig procesrente fra den 5. august 2009, til betaling sker. Sagsøgte A/B v/fmd. Person skal inden samme frist i sagsomkostninger til Statskassen betale kr. 16.660,00.

Adciteret A/S tilpligtes at anerkende at skulle skadesløsholde Sagsøgte A/B for ethvert beløb, som Sagsøgte A/B er dømt til at betale i sagen mellem Sagsøger mod Sagsøgte A/B.

Adciteret A/S rådgivende ingeniører A/S skal inden 14 dage i sagsomkostninger til Sagsøgte A/B betale kr. 16.660,00.

Dommer

STD061446-S01-ST01-K194-T3-L01-M00-D20