



**VESTRE LANDSRET**  
**DOM**  
afsagt den 7. juli 2021

---

**Sag BS-**nummer  
(1. afdeling)

Køber  
(advokat Rune Richard Ditlev Ravnborg)

mod

Sælger  
(advokat Keld Nomanni, beskikket)

**Sag BS-**nummer  
(1. afdeling)

Sælger  
(advokat Keld Nomanni, beskikket)

mod

Ejendomsmægler ved A  
(advokat Mads Klindt Kjærgaard Sørensen)

og

**Sag BS-**nummer  
(1. afdeling)

Sælger  
(advokat Keld Nomanni, beskikket)

mod

Revisionselskabet 1  
(advokat Thomas Dall Jensen)

og

Administrator  
(advokat Christian Parbo)

og

Andelsboligforeningen  
(advokat Lone Møller)

Biintervenienter til støtte for Sælger

Revisionselskabet 2  
og  
Revisionselskabet 3  
(begge advokat Thomas Dall Jensen)

Biintervenienter til støtte for Sælger i sag BS- nummer over  
for Revisionselskabet 1

B  
C  
D  
E  
F  
G  
og  
H

Landsdommerne Eva Staal, Thomas Klyver og Marie Kathrine Nielsen har deltaget i sagens afgørelse.

Sagsøgeren, Køber , anlagde den 20. maj 2015 sag ved Boligretten i Aarhus mod sagsøgte, Sælger , med krav om betaling af 195.138 kr. Køber mente, at hun havde betalt overpris for andelsboligen beliggende vej, by , som Sælger havde solgt til hende i 2014. Værdiansættelsen var sket efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, men andelsværdien i andelsboligforeningens årsrapport for 2013 skulle efter sagsøgerens opfattelse have været ansat til et lavere

beløb på grund af manglende passivering af en hjemfaldpligt til Aarhus Kommune.

Byretten henviste den 3. maj 2016 sagen til Vestre Landsret, jf. retsplejelovens § 226, stk. 1, idet spørgsmålet om den manglende passivering af en hjemfaldforpligtelse angik et principielt retligt spørgsmål.

Sælger har den 30. september 2016 adciteret Ejendomsmægler ved A, som havde været ejendomsmægler, da andelsboligen blev solgt til Køber.

Den 5. april 2018 har Sælger adciteret Revisionselskabet 1, Administrator og Andelsboligforeningen.

Disse sager er også blevet henvist til landsretten.

Det er oplyst, at der ved Retten i Aarhus verserer yderligere 13 retssager med samme problemstilling.

Sælger har fri proces. Det er oplyst, at retshjælpsdækningen er opbrugt i forbindelse med en tidligere sag mod Aarhus Kommune.

#### **Påstande:**

##### BS-nummer - hovedsagen:

Køber har nedlagt endelig påstand om, at Sælger skal betale 364.867 kr. med procesrente fra sagens anlæg den 20. maj 2016.

Sælger har påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

##### Sag BS-nummer - adcitationsag nr. 1:

Sælger har over for Ejendomsmægler ved A nedlagt påstand om, at Ejendomsmægler skal friholde Sælger for ethvert beløb inkl. renter og sagsomkostninger, som hun måtte blive dømt til at betale til Køber.

Subsidiært har Sælger ved A nedlagt påstand om, at Ejendomsmægler tilpligtes solidarisk med de adciterede i sagen BS-nummer, Revisionselskabet 1

, Administrator og Andelsboligforeningen  
 at friholde Sælger for ethvert beløb, som adcitanten  
 i hovedsagen måtte blive dømt til at betale til Køber inkl. renter og  
 sagsomkostninger.

Ejendomsmægler har påstået frifindelse.

Sag BS-nummer - adcitationsag nr. 2:

Sælger har over for Revisionselskabet 1  
 , Administrator og Andelsboligforeningen  
 nedlagt påstand om, at de nævnte selskabet og  
 foreningen solidarisk skal friholde hende for ethvert beløb inkl. renter og om-  
 kostninger, hun måtte blive dømt til at betale til Køber .

Revisionselskabet 1 har princi-  
 palt påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

Administrator har påstået frifindelse.

Andelsboligforeningen har påstået frifindelse.

Revisionselskabet 2 og Revisionselskabet 3  
 er den 3. december 2018 indtrådt som biintervenient til støtte for Sælger

B , C , D , E  
 , F , G og H er i sagen BS- nummer  
 den 9. januar 2020 indtrådt som biintervenienter for Sælger  
 over for Revisionselskabet 1

### **Sagsfremstilling**

Ejendommen er efter det oplyste opført 1961.

Af deklaration tinglyst på ejendommen vej den 8. januar 1963  
 fremgår, at Aarhus Kommune er berettiget til efter mindst 5 års forudgående  
 varsel at overtage ejendommen i april måned 2055. Overtagelsen sker for den  
 sum, der ved salget fra kommunen er blevet forudsat som prisen for selve  
 grunden, 66.160 kr. med tillæg af bygningens værdi.

Det fremgår af ejendommens tingbogsattest, at der under servitut nr. 5, tinglyst den 8. januar 1963, er anført følgende tillægstekst: "Dok om tilbagekøbsret for kommunen i april år 2055".

Sælger købte i september 2013 en andel i Andelsboligforeningen med tilhørende brugsret til andelslejligheden vej, by for 750.000 kr. efter et nedslag på 317.020 kr. i andelsværdien, der pr. 31. december 2012 var 1.067.020 kr. Overtagelsen fandt sted den 1. oktober 2013. Sælger fik ved underskrivelsen af aftalen udleveret bl.a. andelsboligforeningens vedtægter og årsregnskabet for 2012.

Sælger deltog i andelsboligforeningens generalforsamling den 23. april 2014. 18 af foreningens 25 andelshavere var til stede tilligemed foreningens revisor, statsautoriseret revisor I og J fra Administrator . I forbindelse med regnskabets fremlæggelse blev kommunens tilbagekøbsret i 2055 omtalt. Det fremgår af referatet, at der var ønske om at vide, hvad konsekvenserne af tilbagekøbsretten kunne blive, og at bestyrelsen ville undersøge, om foreningen kunne købe tilbagekøbsretten og hvad prisen i givet fald ville være. Regnskabet blev godkendt, idet metode C skulle anvendes til værdiberegningen.

I 2013-regnskabet er tilbagekøbsretten omtalt for første gang i note 6 til balancen. Det fremgår af regnskabet om opgørelsen af andelsværdien, at den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 fortsat var på 29.500.000 kr., og at andelskapitalen var på 1.291.800 kr. Andelsværdien for den type andel, som Sælger ejede var 1.082.520 kr. I et skema med nøgleoplysninger var der afkrydset et "ja" i punkt G3 "Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom". Foreningens bemærkninger til dette punkt var "Der er tinglyst en tilbagekøbsret for Aarhus Kommune i april måned 2055".

Foreningens formand, B , kontaktede efter generalforsamlingen Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, abf, angående hjemfaldspligten og optagelsen af den i regnskabet. Foreningen blev af abf rådet til at indregne hjemfaldsforpligtelsen i regnskabet og kontakte kommunen for at høre, hvad frikøb ville koste. Foreningen blev endvidere rådet til at arbejde på frikøb med det samme.

Formanden sendte herefter en e-mail den 12. juni 2014 til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, med forespørgsel om muligheden for frikøb og kommunens forslag til frikøbspris. Kommunen oplyste den 25. juni 2014, at der var mulighed for at frikøbe deklARATIONEN efter gældende retningslinjer, der var fremlagt.

Foreningen fik den 24. juni 2014 udarbejdet en vurderingsrapport af Vurderingsselskab for at få fastsat ejendommens værdi til brug for opgørelsen af foreningens formue i forbindelse med regnskabsafklæggelsen. Tema I var ejendommens kontante handelsværdi i fri handel under hensyntagen til de nugældende markedsvilkår og i overensstemmelse med andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Denne værdi blev beregnet til 20.250.000 kr. Tema II var ejendommens kontante handelsværdi uden deklarationen om kommunens tilbagekøbsret, og denne værdi blev vurderet at være 25.500 kr.

Ved købsaftale af 22. november 2014 købte Køber af Sælger andelsboligen, andel nr. , vej, by for 1.150.000 kr. inkl. tilkøbt løsøre. Prisen var sammensat af posterne 1.082.520 kr. for andel i foreningens formue, jf. foreningens regnskab, og 94.000 kr. for forbedringer. Maksimalprisen efter andelsboligforeningslovens § 5 var angivet til 1.176.520 kr., og der var et nedslag i formueandelen på 26.520 kr.

I forbindelse med købet fik Køber udleveret vedtægter for Andelsboligforeningen vedtaget den 29. april 2010, andelsboligforeningens årsregnskab for 2013 og referatet fra den ordinære generalforsamling den 23. april 2014.

Advokat K repræsenterede en anden køber af en andel, og han havde tilkendegivet over for andelsboligforeningens bestyrelse og foreningens revisor, at der ved opgørelsen af andelskapitalen skulle tages hensyn til hjemfaldspligten, således at værdien af tilbagekøbsklausulen skulle medtages under passiverne i regnskabet. Dette første til, at generalforsamlingen, der skulle have været afholdt den 28. april 2015, blev udskudt.

Den 27. april 2015 sendte advokat K på bestyrelsens vegne en informationsskrivelse til alle andelshaverne vedrørende tilbagekøbsklausul og prisfastsættelse af andele. Der var i april 2015 blevet udarbejdet en ny vurderingsrapport, og ejendommen var i denne rapport i Tema I vurderet til 22.050.000 kr. og i Tema II til 28.200 kr., hvorefter værdien af tilbagekøbsklausulen nu kunne opgøres til 6.150.000 kr. Advokaten tilkendegav i informations-skrivelsen, at andelsboligforeningen i de tidligere regnskaber havde været forpligtet til at medtage tilbagekøbsklausulen i regnskabet, og dette betød, at en række andelshavere havde givet for meget for deres andele. Advokaten mente derfor, at det måtte forventes, at der blev rejst en række tilbagesøgningskrav mod sælgere af andele, ligesom det måtte forventes, at foreningens revisor og administrator også i et vist omfang ville blive inddraget i disse sager, hvor der dog for så vidt angik krav mod sælgerne var en forældelsesfrist på 6 måneder.

I andelsboligforeningens årsregnskab for 2014 var der ved opgørelsen af andelsværdien taget hensyn til betydningen af tilbagekøbsretten, og den skøns-

mæssige værdi af tilbagekøbsretten, 6.150.000 kr., var blevet fratrukket. Værdien af andel 7 var herefter beregnet til 833.900 kr. mod 1.082.520 kr. i 2013-regnskabet.

Den 7. maj 2015 sendte Købers advokat et brev til Sælger, idet advokaten mente, at Køber havde et objektivt tilbagesøgningskrav på 295.138 kr. baseret på andelsboligforeningens revisors skønsmæssigt fastsatte negative værdi af tilbagekøbsretten. Sælger blev anmodet om senest den 15. maj 2015 af hensyn til 6 måneders forældelsesfristen i andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, at meddele, om hun afviste eller accepterede tilbagebetaling af overprisen.

Sælger afviste gennem sin advokat ved brev af 7. maj 2015 kravet, hvorefter Køber anlagde sag rettidigt, jf. andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3.

Sælger anlagde den 11. september 2015 sag mod Aarhus Kommune, Planlægning og Byggeri, med påstand om betaling af 295.138,50 kr., idet hun gjorde gældende, at hun havde et tilbagesøgningskrav mod kommunen i henhold til andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3. Kommunen påstod frifindelse med henvisning til, at et eventuelt krav var forældet, og dette spørgsmål blev udskilt til særskilt forhandling.

Byretten frifandt ved dom afsagt den 30. november 2016 kommunen. Byretten fandt, at kravet var forældet, da Sælger i sommeren 2014 havde modtaget oplysninger, der burde have fået hende til at undersøge hjemfaldspligtens betydning for hende, og Sælger havde derfor ikke kunnet vente med at anlægge sagen, til hun selv var blevet mødt med krav fra sin køber. Landsretten stadfæstede den 21. juni 2017 dommen.

Der har været afholdt syn og skøn, og valuar L har den 27. marts 2019 besvaret to spørgsmål. Skønsmanden har vurderet, at hjemfaldspligten pr. 31. december 2013 udgjorde 7,6 mio. kr., og at maksimalprisen for vej herefter var 717.653 kr.

På baggrund af skønsmandens beregnede købspris på 785.133 kr. efter forbedringstillægget på 94.000 kr. og nedslaget på 26.520 kr. forhøjede Køber herefter i processkrift af 28. juni 2019 påstanden til 364.867 kr.

Køber har ved overdragelsesaftale af 3. juli 2018 solgt andelsboligen for 1.253.540,47 kr. inkl. løseøre.

Det er oplyst, at andelsboligforeningen i maj 2021 har frikøbt sig fra hjemfaldspligten for 12.910.000 kr. Hjemfaldspligten påhviler herefter ikke længere ejendommen.

### Forklaringer

Køber \_\_\_\_\_, Sælger \_\_\_\_\_, direktør M \_\_\_\_\_, ejendomsmægler A \_\_\_\_\_, forhenværende statsautoriseret revisor I \_\_\_\_\_ og tidligere bestyrelsesformand B \_\_\_\_\_ har afgivet forklaring for landsretten.

Køber \_\_\_\_\_ har forklaret, at hun arbejder som stilling \_\_\_\_\_ . Der var oplyst om hjemfaldspligten i købsmaterialet, da hun købte andelsboligen. Hun spurgte ind til det og fik oplyst af ejendomsmægleren, at hjemfaldspligten gjaldt mange steder i Aarhus og ikke havde betydning. Hun drøftede ikke hjemfaldspligten med sin advokat, som heller ikke selv nævnte spørgsmålet. Advokaten kom fra by \_\_\_\_\_ .

Efter købet af andelsboligen deltog hun i generalforsamlingen i begyndelsen af 2015, hvor hjemfaldspligten blev drøftet. Den oprindelige revisor var ikke med til generalforsamlingen. Foreningen skiftede revisor ud på grund af forløbet i forhold til hjemfaldspligten.

Da hun solgte andelsboligen igen, valgte hun den lave pris ud af to mulige. Hun er ikke efterfølgende blevet mødt med krav fra køberen.

Sælger \_\_\_\_\_ har forklaret, at hun nu er ansat som stilling hos arbejdsgiver. Hun købte i 2013 andelsboligen af Aarhus Kommune. Det var arkitekt ved kommunen N \_\_\_\_\_ , der fremviste lejligheden for hende. Det var den sidste lejlighed, som Aarhus Kommune havde i andelsboligforeningen. Der havde forinden boet en ældre dame, der var kommet på plejehjem, og som havde boet i boligen i omkring 50 år. Der var derfor meget, der skulle restaureres i boligen, hvis den skulle bringes i samme stand som de øvrige boliger i foreningen. Hun betalte 750.000 kr. for boligen. Hun fik et større nedslag i andelsværdien på grund af boligens stand. Der var ingen oplysninger om hjemfaldspligten – hverken på skrift eller i tale – da hun købte boligen af kommunen. Hun restaurerede efter købet boligen og indsatte bl.a. nyt køkken.

Hun hørte om hjemfaldspligten første gang på generalforsamlingen i 2014, hvor regnskabet for 2013 blev drøftet. Revisoren deltog i generalforsamlingen. Det var en andelshaver, som spurgte, hvad hjemfaldspligt var, og hvad det betød for foreningen. Drøftelsen mundede ud i, at bestyrelsen ville undersøge spørgsmålet. Hun kan ikke huske, hvordan revisor reagerede, da spørgsmålet blev rejst på generalforsamlingen. Der var dog ikke "problematik" om spørgs-

målet på mødet. Hun gik ud fra, at bestyrelsen tog sig af det, og at bestyrelsen ville vende tilbage, hvis det havde betydning for andelshaverne ved et salg af deres boliger. Hun hørte ikke mere herom fra bestyrelsen. Det fremgår af bestyrelsesmødereferaterne fra møderne den 18. juni og den 13. august 2014, som hun har modtaget, at bestyrelsens undersøgelser stadig pågik.

Den 3. august 2014 orienterede hun bestyrelsen om, at hun ønskede at sælge sin bolig. Hun forsøgte først selv at sælge boligen. I september/oktober 2014 henvendte hun sig til en ejendomsmægler. Hun fortalte mægleren om hjemfaldspligten, da hun mente, at hun havde pligt til at oplyse, hvad hun vidste. Hun vidste ikke andet, end hvad hun havde hørt på generalforsamlingen. Hun vidste ikke, at pligten kunne have betydning for prisen på andelsboligen. Ejendomsmægleren sagde heller ikke noget om det.

M har forklaret, at hun er ejer og direktør i Administrator . Hun blev ansat i 1989 og blev direktør og ejer i 2007. Selskabet varetager administrationsopgaver for bl.a. andelsboligforeninger. Selskabet varetager opgaver for omkring 75 andelsboligforeninger. Hovedopgaven er at levere et afstemt bogholderi.

Nøgletallene i regnskaberne er udarbejdet af revisor. Hun havde ikke før hørt om, at hjemfaldspligten skulle passiveres. Af de 75 boligforeninger, som selskabet administrerede, var det dog kun Andelsboligforeningen

hvor der gjaldt en hjemfaldspligt. Selskabet ophørte med at forestå administration for denne andelsboligforening i 2015 eller 2016.

A har forklaret, at hun er indehaver af ejendomsmæglervirksomheden Ejendomsmægler . Hun har været ejendomsmægler i 20 år.

Sælger tog kontakt til hende i september-oktober 2014 og engagerede hende til at forestå salget af andelsboligen. Da de fastsatte udbudsprisen for boligen, brugte de regnskabet for 2013. Hun orienterede sig i dokumenterne og kontrollerede med administrator og revisor, at oplysningerne om andelsværdien var korrekte. Hun vurderede, at ejendommen i markedet ville kunne sælges for maksimalprisen, som boligen herefter blev udbudt til. Sælger fortalte om hende om hjemfaldspligten.

Hjemfaldspligten bliver normalt drøftet med de købere, som er på banen. Hun orienterer normalt køber om, at pligten betyder, at foreningen på et tidspunkt skal købe sig fri af forpligtelsen. Det er forskelligt, hvordan køberne reagerer på oplysningerne. Det har bl.a. betydning, om det er ejerlejlighedsforening eller en andelsboligforening, som hjemfaldspligten påhviler.

Hjemfaldspligten har bl.a. betydning for belåningsmulighederne. Aarhus Kommune har sammenlignet med andre kommuner været længe om at melde ud, hvordan kommunen håndterer frikøb af hjemfaldspligten. Hun har ikke kendskab til tilfælde, hvor det ikke har været muligt at opnå maksimalprisen, selvom der var hjemfaldspligt.

I har forklaret, at han har været revisor i mange år. Han har været statsautoriseret revisor i 26 år. Han deponerede sin bestalling sidste år og er nu gået på pension. Han har revideret andelsboligsforeningens regnskaber og har påtegnet årsrapporterne for 2012 og 2013. Ejendommen blev i regnskaberne medtaget til kostpris. Dette er i overensstemmelse med årsregnskabsloven, hvor kostpris er en af de to tilladte metoder. Den anden mulighed er at medtage til dagspris.

Hjemfaldspligten blev ikke indregnet som selvstændig passivpost i balancen i årsrapporterne. Dette er i overensstemmelse med årsregnskabsloven og de vejledninger, der gælder på området. En hjemfaldspligt opfylder således ikke kravene til at være "gæld" eller "hensættelse". Der skal derfor alene i regnskabet medtages oplysning om, at der er en hjemfaldspligt. Det følger også af bekendtgørelsen om nøgleoplysninger. Det ligger implicit i afkrydsningsmulighederne for nøgleoplysningerne, at hjemfaldspligt alene er et oplysningskrav og ikke en del af balancen.

Der er korrekt, at foreningen i årsrapporten for 2014, som blev vedtaget på en generalforsamling i 2015, trak 6.150.000 kr. fra ved andelskroneberegningen som følge af hjemfaldspligten. Det var foreningen ikke forpligtet til efter andelsboligsforeningsloven og årsregnskabsloven, idet foreningen ved værdiansættelsen af ejendommen kunne bruge den offentlige ejendomsvurdering, hvori der ikke sker fradrag for hjemfaldspligter. Foreningen kunne imidlertid frit vælge at fastsætte en lavere "andelskrone" end den maksimalt tilladte, hvilket foreningen gjorde i årsrapporten for 2014.

Forløbet op til denne beslutning var, at foreningen i sommeren 2014 modtog en henvendelse fra advokat K , der på daværende tidspunkt repræsenterede en køber i en handel vedrørende en af andelsboligerne i foreningen. Advokaten mente, at hjemfaldspligten skulle fradrages ved andelskroneberegningen. Advokaten ville derfor ikke godkende handlen, før der var indhentet en valuarvurdering både med og uden hjemfaldspligten. Han sendte til advokaten et uddrag af Mette Neville, Andelsboligsforeningsloven med kommentarer, hvoraf fremgår, at der ikke skal ske passivering af hjemfaldspligten. Han drøftede spørgsmålet med bestyrelsesformanden. Han sagde til formanden, at det ville være en god idé at få foretaget valuarvurderingen. Dette var for at få gennemført handlen – ikke, fordi der var pligt til at gøre det. Foreningen indhentede herefter den ønskede vurdering. Det er den vurdering, som fremgår

af ekstraktens side 235 ff. Ham bekendt godkendte advokaten herefter handlen. Han var ikke i øvrigt involveret i handlen. Foreningen henvendte sig også til Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation om problemstillingen og fik et svar.

Efter den konkrete handel var der ikke kontakt mellem ham og bestyrelsen frem til forberedelsen af regnskabsaflæggelsen for 2014, som fandt sted i 2015.

Der blev forud for generalforsamlingen i 2015 holdt et møde, hvor bestyrelsen, advokat K og han selv deltog. Så vidt han husker, var det på hans foranledning, at mødet blev afholdt. Generalforsamlingen blev udskudt, da mødet med advokaten skulle afholdes først. Advokaten tilkendegav på mødet, at værdien af hjemfaldspligten skulle medregnes, og at administrator og vidnet kunne blive gjort ansvarlige, hvis det ikke skete. Herefter blev det besluttet, at der skulle indhentes en ny valuarvurdering af værdien af hjemfaldspligten, som så skulle fratrækkes ved andelskroneberegningen. De turde ikke andet. Han var selv blevet i tvivl. Han var ikke overbevist om, at det var rigtigt at gøre, som advokaten sagde.

Det blev aftalt, at advokat K skulle lave den informationskrivelse, som fremgår af ekstraktens side 305 ff. Han har ikke – som det fremgår af skrivelsen – tilkendegivet, at regnskabet for eftertiden alene kunne aflægges, således at den tinglyste tilbagekøbsklausul blev indregnet i foreningens formue. Det anførte er udtryk for, at han bøjede sig for advokatens vurdering.

Han udarbejdede et første udkast til årsrapport for 2014, som blev forelagt bestyrelsen. Dette første udkast indeholdt fradrag for hjemfaldspligten ved andelskroneberegningen. Da andelsboligforeningen frit kunne fastsætte en lavere værdi af andelskronen, havde han ikke anledning til at tage forbehold i revisor-påtegningen til årsrapporten for sin egen vurdering eller usikkerhed om spørgsmålet. Han ville have påtegnet regnskabet, selvom der ikke var foretaget fradrag for hjemfaldspligten.

Han mener, at der blev afholdt generalforsamling samtidig med informationsmødet nævnt i informationskrivelsen fra advokat K. Han ophørte med at være revisor for andelsboligforeningen efter afgivelsen af årsrapporten for 2014.

Han havde ikke før valuarvurderingen i ekstraktens side 235 ff. hørt om, at en hjemfaldspligt kunne værdiansættes. Han mener, at foreningens årsrapporter for 2012 og 2013 blev aflagt i overensstemmelse med reglerne i årsregnskabsloven og andelsboligforeningsloven. Han husker ikke, hvornår han første gang hørte om hjemfaldspligten. Han vurderede ikke, at den havde betydning. Efter

indførelse af kravet om nøgleoplysninger for andelsboligforeninger, var andelskroneberegningen omfattet af revisionen.

Der blev på en generalforsamling, hvor han deltog som revisor, spurgt til hjemfaldspligten. Han svarede, at den kunne have betydning for mulighederne for belåning, og at det var muligt at købe sig fri af pligten. Bestyrelsen ville herefter undersøge muligheden for et frikøb hos kommunen.

Der var først i årsrapporten for 2013, at der blev medtaget oplysning om hjemfaldspligten. Det var ikke sket i de tidligere årsrapporter, da pligten først var aktuel i 2055 og ikke havde indflydelse på regnskaberne. Kravet om nøgleoplysninger, herunder oplysning om hjemfaldspligt, var først gældende for årsrapporten for 2013.

Sælger har aldrig henvendt sig til ham for at få rådgivning.

B har forklaret, at hun købte bolig i andelsboligforeningen i 2008. Hun blev af ejendomsmægleren oplyst om, at der var hjemfaldspligt. Mægleren fortalte, at pligten indebar, at kommunen i 2055 kunne købe ejendommen. Mægleren sagde ikke andet end det. Hun kom i bestyrelsen i 2009 og blev formand i 2010. Hun var formand i 10 år. Foreningen benyttede revisor I i en årrække. Der er 24 boliger i foreningen og én enhed til erhverv.

På generalforsamlingen i 2014 blev årsrapporten for 2013 drøftet. Det var første gang, at hjemfaldspligten blev nævnt i årsrapporten, hvilket gav anledning til drøftelser på generalforsamlingen. Bestyrelsen påtog sig i den forbindelse at undersøge, hvad hjemfaldspligt var, og hvad det betød for foreningen. Hun tog kontakt til Aarhus Kommune, der oplyste hende om proceduren for at frikøbe hjemfaldspligten. Hun tog også kontakt til Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation og administrator. Administrator, der hørte hjemme i by, kendte intet til hjemfaldspligt.

Vurderingsrapporten i ekstraktens side 235 ff. blev indhentet for at finde ud af, hvad hjemfaldspligten var værd på det pågældende tidspunkt. Advokat K, der repræsenterede en køber i en konkret handel, gjorde gældende, at der skulle foretages en værdiansættelse af hjemfaldspligten. Handlen gik efterfølgende igennem. Som hun husker det, så advokaten ikke vurderingsrapporten. Bestyrelsen godkendte handlen. Der var i den forbindelse også drøftelser med revisor I. Revisor henviste til Mette Neville, Andelsboligforeningsloven med kommentarer, hvor der stod, at hjemfaldspligten ikke skulle medregnes.

Hun blev på et tidspunkt kontaktet af revisor I om årsrapporten for 2014, som skulle forelægges på generalforsamlingen i 2015. Han gav udtryk for, at han havde skiftet mening, således at hjemfaldspligten skulle indregnes. Han sagde, at han ikke ville påtage sig årsrapporten uden en passivering af hjemfaldspligten. Han foreslog, at han, bestyrelsen og advokat K holdt et møde. Mødet blev afholdt på I's kontor. Der forelå ikke et udkast til årsrapport på det tidspunkt. På mødet drøftede de, hvad de skulle gøre i forhold til årsrapporten med hensyn til hjemfaldspligten. I sagde ikke meget på mødet. De blev i bestyrelsen enige om, at foreningens skulle have en anden revisor og inddrage advokat K i, hvad der skulle gøres. Advokaten bad dem udskyde generalforsamlingen og gav dem "mundkurv på". Advokaten lavede en informationsskrivelse til andelshaverne.

Revisor I mødte ikke til generalforsamlingen i 2015 for at gennemgå årsrapporten. Han meldte afbud på grund af sygdom.

Da foreningen aflagde årsrapporten for 2013, var G, C, O og P foruden hende selv medlem af bestyrelsen. G var sælger, C var studerende, O var maskinmester og P arbejdede med programmering. Hun er selv kontoruddannet og arbejdede dengang med bogholderi.

Før generalforsamlingen i 2014 havde hjemfaldspligten ikke været drøftet i hendes tid i bestyrelsen. Problemstillingen med hjemfaldspligten stod først klart, da foreningen i juni 2014 modtog henvendelsen fra advokat K. Hun mener, at hun sendte henvendelsen til den øvrige bestyrelse. Det var revisor I, der modtog henvendelsen fra advokaten. Det var på revisors foranledning, at valuarvurderingen blev indhentet.

Foreningen havde før nærværende sag opstod altid anvendt den offentlige ejendomsvurdering som grundlag for værdiansættelsen af ejendommen. Hun ved ikke, om der var en særlig grund til, at det princip blev valgt. Hun mener ikke, at der er blevet tænkt meget over det. Værdiansættelse på grundlag af valuarvurderinger kan være meget svingende. Vurderingerne gælder kun i 18 måneder, og det koster foreningen penge at få vurderingerne foretaget.

### Retsgrundlaget

På tidspunktet for den mellem Køber og Sælger indgåede aftale om overdragelse af andelsboligen havde andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1 og stk. 2, følgende ordlyd, jf. lovbekendtgørelse nr. 1716 af 16. december 2010, som ændret ved lov nr. 610 af 12. juni 2013 og lov nr. 526 af 28. maj 2014:

”Stk. 1. 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 foreningens 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. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c. Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.”

Maksimalprisbestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, afløste § 69, stk. 1, i den tidligere gældende lov nr. 24 af 14. februar 1967 om midlertidig regulering af boligforholdene. Bestemmelsen fandtes med enkelte sproglige ændringer i dens nuværende formulering i den oprindelige lov nr. 239 af 8. juni 1979 om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. Det hedder i forarbejderne til denne lov om § 5, stk. 1, i de specielle bemærkninger i lovforslaget (lovforslag nr. 143 af 31. januar 1979:

”Bestemmelsen i § 69, stk. 1 og 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene har givet anledning til en del usikkerhed, f.eks. har overdrageren ved videreoverdragelse lagt den pris til grund, som han selv havde betalt for andelsbeviset, uanset at denne var for høj. Det er derfor nu præciseret, hvilke poster der kan medtages i beregningen, idet det forudsættes, at den hidtidige praksis med hensyn til et skønsmæssigt tillæg på 25 pct. opretholdes.

I stk. 1 er undladt betingelsen om, at overdrageren skal have udnyttet erhververens boligsituation. Denne betingelse er ikke reelt stillet i praksis, idet man i domspraksis har lagt til grund, at betingelsen var opfyldt, såfremt en overpris blev konstateret.”

Ved lov nr. 486 af 5. november 1980 blev muligheden for at ansætte ejendommens værdi til ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering eller årsvurdering med tillæg af værdien af forbedringer, der var udført på ejendommen efter vurderingen, og med et procenttillæg til ejendomsværdien

for den værdistigning, der havde fundet sted siden vurderingen, indsat i § 5, stk. 2, litra c. Af de specielle bemærkninger til bestemmelsen i lovforslag nr. 8 af 8. oktober 1980 fremgår blandt andet:

”I overensstemmelse med redegørelsen foreslås det, at der fremtidig kun findes ét sæt lovregler om prisen for overdragelse af andele, således at reglerne herom - bortset fra særlige vedtægtsmæssige begrænsninger - bliver ens for alle andelsboligforeninger, uanset hvornår den enkelte forening har erhvervet sin ejendom.

...

Den under c ovenfor nævnte beregningsmetode tager sit udgangspunkt for opgørelsen af foreningens formue i ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering. Dertil lægges værdien af forbedringer efter vurderingen.

Da vurderingen kun sker hvert 4. år, er det nødvendigt at regulere den værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Det foreslås, at boligministeren fastsætter, hvilke tillæg der skal kunne accepteres i perioderne mellem vurderingerne. Tillægget forudsættes fastsat som ét for hele landet gældende procenttillæg, første gang så snart resultatet af 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 foreligger.

...

Når der ved opgørelsen gives foreningerne valgfrihed mellem disse tre beregningsmåder, og der fastsættes et officielt tillæg til ejendomsvurderingens værdiansættelse, foreslås det i overensstemmelse med det af et mindretal i arbejdsgruppen indstillede, at den efter domspraksis hidtil foretagne 25 pct. forhøjelse bortfalder.”

Ved lov nr. 206 af 22. maj 1985 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber blev det i § 5, stk. 2, litra d, fastsat, at adgangen til at benytte den prioriterede ejendomsværdi ved 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 ved opgørelsen af foreningens formue bevaret.

Af de almindelige bemærkninger og de specielle bemærkninger til § 5, stk. 2, litra d, i lovforslag nr. 138 af 30. januar 1985 fremgår følgende:

”Overgang til egentlig kontantvurdering

Efter lovens § 5 må andelens pris ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Nettoformuen opgøres i princippet som forskellen mellem foreningens aktiver, herunder ejendommens værdi, og foreningens gæld, herunder de indestående prioriteter.

Ejendommens værdi kan fastsættes som anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom, den senest fastsatte kontantejendomsværdi eller den prioriterede ejendomsværdi ved den seneste almindelige vurdering. I det sidste tilfælde kan beløbet forhøjes med et af boligministeren fastsat procenttillæg for den eventuelle værdistigning siden vurderingen.

Ved lov nr. 207 af 16. maj 1984 om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme er det fastsat, at de offentlige vurderinger fra og med 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986 skal ske som egentlig kontantvurdering.

Bortfaldet af de prioriterede ejendomsværdier som vurderingsprincip medfører, at et stort antal private andelsboligforeninger, der nu foretager prisfastsættelsen på dette grundlag, må gå over til at anvende den kontante ejendomsværdi.

Ved 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 lå de prioriterede ejendomsværdier typisk ca. 40 pct. over de kontante ejendomsværdier. Som følge af ændrede prioriteringsforhold er forskellen ved årsreguleringen pr. 1. april 1984 indsnævret til kun ca. 7 pct. Da ejendommens prioritetsgæld optages til kursværdi, når kontantejendomsværdien anvendes ved opgørelsen af foreningens formue, vil en overgang til anvendelse af kontantejendomsværdien ved opgørelsen i det typiske tilfælde ikke medføre nogen væsentlig nedgang i andelens værdi.

Da der imidlertid afhængigt af den konkrete prioritering kan være betydelige forskelle fra ejendom til ejendom foreslås det, at bevare adgangen til at benytte den prioriterede ejendomsværdi ved 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 ved opgørelsen af foreningens formue. Derved sikres andelshaverne mod tab i forbindelse med bortfaldet af de prioriterede ejendomsværdier.

...

Til § 1

Til nr. 1 og 2

Indholdet af bestemmelsen svarer til de gældende regler. De foreslåede ændrede formuleringer skal ses på baggrund af, at det fremtidig er ansættelsen ved 17. alm. vurdering - i stedet for ansættelsen ved den seneste almindelige vurdering - der skal anvendes, når opgørelsen af foreningens formue foretages på grundlag af den prioriterede ejendoms-

værdi. 17. alm. vurdering er den sidste almindelige vurdering, hvor der foretages værdiansættelse på grundlag af sædvanlig prioritering.

Beløbet kan som hidtil forhøjes med et af boligministeren fastsat procenttillæg svarende til den eventuelle værdistigning for udlejningsejendomme i den forløbne del af vurderingsperioden. Prisudviklingen for udlejningsejendomme siden 17. alm. vurdering har indtil nu ikke givet anledning til at fastsætte et procenttillæg.

Til beløbet kan endvidere som hidtil lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen i vurderingsperioden.”

Ved lov nr. 379 af 20. maj 1992 blev de fire muligheder for at ansætte værdien af en andelsboligforenings ejendom opretholdt, og det blev indført, at den kontante handelsværdi skulle fastsættes af en valuar. Af de almindelige og specielle bemærkninger til § 5, stk. 2, i lovforslag nr. 245 af 12. marts 1992 fremgår følgende:

” Almindelige bemærkninger

Lovforslaget bygger på rapporten ”Andelsboliger - prisfastsættelsesregler og finansiering”, der i april 1989 blev afgivet af en intern arbejdsgruppe i Boligministeriet, samt de høringssvar til rapporten, der er modtaget fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Advokatrådet, Boligfondene SDS og Bikuben, Dansk Ejendomsmæglerforening, Realkreditrådet, Skatteministeriet og Økonomiministeriet.

Udgangspunktet for beregningen af den pris, der kan forlanges ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, er foreningens formue.

Efter forslaget opretholdes de nuværende 4 muligheder for ansættelse af værdien af andelsboligforeningens ejendom ved opgørelsen af foreningens formue. Der vil snarest blive iværksat en undersøgelse for at få belyst anvendelsen og konsekvenserne af vurderingsmetode b) (den kontante handelsværdi). Belysningen vil omfatte vurderingens eventuelle afvigelse fra den offentlige vurdering i de ejendomme, der anvender metode b), baggrunden for anvendelse af metode b) fremfor den offentlige vurdering og erfaringerne med retstvister i forbindelse med anvendelse af metode b). Undersøgelsen afsluttes i juni 1994, hvorefter parterne frit kan vurdere behovet for en eventuel ændring af loven.

I den gældende lov er der ikke fastsat bestemmelser om, hvem der skal vurdere ejendommen, når denne ansættes til handelsværdien som ud-

lejningsejendom. For at undgå omgåelse af prisfastsættelsesreglerne foreslås det, at vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der tillige er valuar. Endvidere foreslås det, at vurderingen højst må være 18 måneder gammel.

...

Til nr. 2

Opgørelsen af formuen efter anskaffelsesprisen svarer til de gældende regler.

Det foreslås, at handelsværdien ansættes kontant, og at der foretages en vurdering af en ejendomsmægler, der tillige er valuar, når formuen opgøres efter handelsværdien som udlejningsejendom. Endvidere foreslås, at vurderingen ikke må være mere end 18 måneder gammel. Tidsfristen er foreslået under hensyntagen til, at vurderingen af handelsværdien typisk vil blive foretaget i forbindelse med en regnskabsafslutning og danne grundlag for prisberegning i regnskabet, som skal være gældende et år efter dets vedtagelse. Med den foreslåede tidsfrist på 18 måneder åbnes mulighed for følgende procedure: I forbindelse med regnskabsafslutningen pr. udgangen af et kalenderår foretages vurdering omtrent samtidig med regnskabsårets udløb. Resultatet indarbejdes i regnskabet som færdiggøres i foråret og forelægges generalforsamlingen typisk 6 måneder efter regnskabsårets udløb. Efter vedtagelse på generalforsamlingen vil denne pris med en eventuel vedtagen prisstigning normalt være gældende, indtil generalforsamlingen det følgende år igen træffer bestemmelse om prisen.

Det anføres, at ejendomsværdien kan forhøjes med 22 pct., når formuen opgøres efter den prioriterede ejendomsværdi ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981. Procentsatsen, der tidligere er offentliggjort af Bygge- og Boligstyrelsen i Statstidende, fremgår således nu direkte af loven."

Ved lov nr. 412 af 1. juni 2005 blev henvisningen til lov om vurdering af landets faste ejendomme i andelsboligforeningslovens 5, stk. 2, litra c, ændret fra § 2 A til § 3 A. Samtidig blev værdiansættelsesmuligheden i litra d ophævet. Følgende fremgår herom i de specielle bemærkninger i lovforslag nr. 117 af 2. marts 2005:

Til nr. 4

Efter den gældende § 5, stk. 2, litra c, kan værdien af foreningens ejendom ansættes til den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Som følge af at lov om vurdering af landets faste ejendomme er ændret, jf. lov nr. 378 af 18. maj 1994, foreslås henvisningen til § 2 A ændret til § 3 A. Denne ændring er alene af redaktionel art.

Det skal endvidere bemærkes, at lov om vurdering af landets faste ejendomme senere blandt andet er blevet ændret i 2002, jf. lov nr. 292 af 15. maj 2002. Som følge af denne lovændring får andelsboligforeningerne kun tilsendt en vurdering hvert andet år i modsætning til før lovændringen, hvor foreningerne hvert år fik tilsendt oplysning om den årlige vurdering.

Der foretages imidlertid en årsregulering i de år, hvor der ikke foretages en egentlig vurdering. Årsreguleringen foretages af Told og Skat på grundlag af nogle reguleringssatser, som fastsættes under hensyn til den ændring af prisforholdene, der er sket siden den seneste almindelige vurdering.

På den baggrund er der fundet behov for at præcisere, at andelsboligforeningerne selv på baggrund af reguleringssatserne bør foretage opskrivningen af værdien af ejendommen hvert andet år, eller med andre ord i de år, hvor de ikke får tilsendt en meddelelse om den almindelige vurdering. Satserne findes på Told og Skats hjemmeside [www.toldskat.dk](http://www.toldskat.dk).

Til nr. 5

Efter den gældende § 5, stk. 2, litra d, kan værdien af foreningens ejendom ansættes til det beløb, hvortil Vurderingsrådet ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter dagældende § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med indtil 22 pct. Denne opgørelsesmetode kan ikke anvendes for ejendomme opført efter 31. december 1980.

Det foreslås, at prisfastsættelsesmetode d udgår af loven, da der ikke længere vurderes at være behov for bestemmelsen. Forslaget udspringer af regeringens ønske om at foretage regelforenkling, hvor det skønnes muligt.

Lovens § 5, stk. 2, litra d bygger på vurderingen pr. 1. januar 1981 med tillæg af 22 pct. Ejendomsværdierne i dag ligger betydeligt over dette niveau.

Der haves endvidere ikke kendskab til andelsboligforeninger, hvor prisfastsættelsen sker efter den nævnte bestemmelse. Der findes således ingen centralt tilgængelige oplysninger om omfanget af anvendelsen af de fire prisfastsættelsesmetoder i lovens § 5.

I år 2001 foretog det daværende By- og Boligministerium i forbindelse med arbejdet omkring pant og udlæg i andelsboliger en gennemgang af regnskaberne for omkring 700 andelsboligforeninger. Gennemgangen blev blandt andet foretaget særligt med henblik på en afdækning af foreningernes anvendelse af prisfastsættelsesreglerne. Ingen af disse foreninger anvendte metode d.

Da der vurderes ikke at være behov for at ansætte værdien af foreningens ejendom efter denne bestemmelse, og da bestemmelsen formentlig kun anvendes i yderst begrænset omfang, hvis den overhovedet anvendes, findes det ubetænkeligt at foreslå bestemmelsen ophævet.”

### Anbringender

Køber har navnlig anført, at hun har betalt en overpris for den andelsbolig, som hun købte af Sælger, idet der ved opgørelsen af andelsboligforeningens formue i 2013 ikke var sket et fradrag for hjemfaldspligten. Hun har derfor et objektivt tilbagesøgningskrav mod Sælger efter den præceptive bestemmelse i andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3. Da tilbagesøgningskravet er objektivt, kan det ikke tillægges betydning, at Køber fik handlen berigtiget af en advokat, ligesom det ikke kan tillægges betydning, at Sælger oplyste om hjemfaldspligtens eksistens.

Såfremt den offentlige ejendomsvurdering ikke bliver korrigeret med den værdiforringelse, som en hjemfaldsforpligtelse udgør i foreningens formue, er prisen på andelsboligen fastsat i strid med andelsboligforeningens grundlæggende formål om at sikre en maksimal pris, der ikke må overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue med rimelighed kan betinge, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1.

Udgangspunktet for den maksimale vurdering af en andelsboligforenings ejendom er handelsværdien som udlejningsejendom. Det følger af den oprindelige bestemmelse i andelsboligforeningsloven, ifølge hvilken andelsboligforeninger ved opgørelsen af foreningens formue kunne vælge mellem at ansætte værdien af ejendommen til anskaffelsespris eller handelsværdien som udlejningsejen-

dom, jf. lov nr. 239 af 8. juni 1979. Formålet med den ved lov nr. 486 af 5. november 1980 indførte mulighed for at ansætte ejendommens værdi på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering var, at andelsboligforeningerne kunne undgå at gennemføre dyre valuarvurderinger af ejendommen til fastlæggelse af handelsværdien som udlejningsejendom. Det forudsattes, at den offentlige ejendomsvurdering blev fastlagt efter principper, som netop tilsigtede at ansætte en værdi svarende til handelsværdien som udlejningsejendom. Lovgiver var opmærksom på, at der kunne være forskelle i vurderingerne, men typisk ville den offentlige ejendomsvurdering være lavere end en valuarvurdering. Da et af de væsentligste formål med andelsboligforeningsloven netop er at sikre en maksimal pris for andele, baseret på ejendommens værdi som udlejningsejendom, ville fastlæggelsen af en mindre værdi end den maksimalt mulige ikke udgøre et problem i forhold til lovens formål, og mindre fravigelser i modsat retning må have været betragtet som acceptable til gengæld for at undgå de dyre valuarvurderinger.

Det er således i direkte strid med bestemmelsens formål, hvis den offentlige ejendomsvurdering kan benyttes til at forøge værdien af andelsboligforeningens ejendom væsentligt ud over ejendommens værdi som udlejningsejendom og dermed maksimalprisen på andelene, fordi den offentlige ejendomsvurdering – der har helt andre formål end andelsboligforeningsloven – ikke tager højde for den med en hjemfaldsforpligtelse forbundne værdiforringelse af ejendommen.

Det følger derfor af en formålsfortolkning af andelsboligforeningslovens § 5, at værdien af en andelsboligforenings ejendom skal korrigeres med den passivpost, som en hjemfaldsforpligtelse reelt og de facto udgør i foreningens formue også i en situation, hvor foreningen har valgt den offentlige ejendomsvurdering som værdiansættelsesmetode. Kun derved sikres formålet om, at maksimalprisen som udgangspunkt er værdien af ejendommen som udlejningsejendom, og at faldet i foreningens formue fordeles løbende og drypvis over de til enhver tid værende ejere.

Andelsboligforeningen og dennes rådgivere, i form af revisorer og advokater, har også været af den opfattelse, at hjemfaldsplikten skulle have været passiveret i årsregnskabet for 2013, herunder i forbindelse med opgørelsen af andelsværdien, sådan som den tilsvarende er blevet det efterfølgende. Det fremgår af brev af 27. april 2015 fra advokat K , årsregnskabet for 2014 og 2015, hvor andelsboligforeningen har medtaget en skønsmæssig ansat negativ værdi på kr. 6.150.000 kr. vedrørende hjemfaldsplikten, og den af andelsboligforeningen indhentede vurderingsrapport af 27. april 2014 udarbejdet af Vurderingsselskab i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b.

Det af Sælger anførte anbringende om, at Købers overpriskrav maksimalt kan opgøres til 266.355 kr. er nyt, og landsretten bør ikke tillade anbringendet fremsat.

I relation til den sag, som Sælger har anlagt mod revisoren for andelsboligforeningen bemærkes, at revisoren ved ikke at passivere hjemfalds- pligten i årsregnskabet for 2013 har pådraget sig et erstatningsansvar.

Sagens omkostninger bør udmåles til et beløb over intervallet for sagsgenstan- den og som minimum i den øverste del af intervallet. Sagen har verseret siden 2016, og der har været afholdt syn og skøn.

Sælger har i hovedsagen navnlig anført, at en hjemfaldspligt, som den sagen vedrører, ikke skal passiveres i en andelsboligforenings regn- skab. Den skal alene oplyses i en note og oplyses ved afkrydsning i nøgletals- skemaet. Når andelsboligforeningen har valgt at værdiansætte foreningens ejendom efter reglen i andelsboligforeningens § 5, stk. 2, litra c, påvirker hjem- faldsforpligtelsen heller ikke opgørelsen af andelsboligforeningens formue ne- gativt.

Såfremt man foretog en korrektion i såvel negativ som positiv retning af den "seneste ansatte ejendomsværdi", ville det være i strid med lovens klare ordlyd, den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger og Erhvervsstyrelsens vejledning med det dertil hørende "Modelregnskab". Også lovens forarbejder, juridisk litteratur og til dels retspraksis støtter dette synspunkt. Endelig vil det være i strid med lovens klare formål med bestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, - en enkel og billig metode for andelsboligforeningerne til at opgøre an- delsværdien - såfremt der skulle ske regulering af "den senest ansatte ejen- domsværdi".

Da den på ejendommen hvilende hjemfaldspligt er behandlet korrekt i den års- rapport for 2013, som lå til grund for handlen mellem parterne, har Køber ikke betalt en overpris for den overdragne andel, og hun kan derfor ikke kræve noget beløb tilbagebetalt.

I tilslutning til det af Revisionselskabet 1 anførte i det afsluttende processkrift af 11. oktober 2019 gøres det tillige gældende, at et eventuelt overpriskrav maksimalt kan opgøres til 266.355,00 kr.

Sælger kan i relation til spørgsmålet om overpris i øvrigt tilslutte sig det anførte af Ejendomsmægler ved A og Revisionselskabet 1

Sælger har i ad citationssagen mod Ejendomsmægler ved A navnlig anført, at provenuberegningen er forkert, og at Sælger var i god tro, hvorfor hun har krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning. Begrebet god tro efter § 47 i lov om formidling af fast ejendom er et andet end det, som andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, omhandler. Vestre Landsrets vurdering i dom af 21. juni 2017 kan derfor ikke lægges til grund. Det afgørende er, at Sælger loyalt videregav sin viden til A . Beløbet vil til enhver tid udgøre det eventuelle tilbagebetalingskrav, som Sælger måtte blive dømt til at tilbagebetale i hovedsagen. Ansvar for provenuberegningens rigtighed er objektivt. Det heraf følgende strenge professionsansvar og dansk rets almindelige betingelser for at pålægge ansvar er opfyldt. Tabet svarer til det beløb, som Sælger under hovedsagen måtte blive pålagt at betale til sagsøger i hovedsagen. Erstatningsbetingelserne er opfyldt, og der er ikke udvist egen skyld.

A kan ikke fraskrive sig sit selvstændige ansvar under henvisning til, at andelsboligforeningens bestyrelse har underskrevet regnskabet, at administrator har godkendt regnskabet, og at revisor har revideret regnskabet. A har et selvstændigt ansvar for, at værdiansættelsen ved overdragelsen er korrekt. As væsentligste opgave ved formidling af andele i andelsboligforeninger er kontrol af prisen, og har hun som ejendomsmægleren ikke mulighed herfor, må hun undlade at medvirke.

Det er uden betydning for sagen, om § 47 i lov om formidling af fast ejendom var gældende, da Køber og Sælger underskrev købsaftalen. Det fremgår af ikrafttrædelsesbestemmelsen i lovens § 66, stk. 3, at sager, der inden lovens ikrafttræden den 1. januar 2015 var indbragt for retten, skulle afgøres efter de hidtil gældende regler. Modsætningsvis behandles sager indbragt for retten efter lovens ikrafttræden efter den nye regel i § 47 i lov om formidling af fast ejendom. Endvidere er bestemmelsen om godtgørelse en uændret videreførelse af § 24, stk. 2, i den dagældende lov om omsætning af fast ejendom.

Sælger har subsidiært anført, at Ejendomsmægler ved A er solidarisk ansvarlig med Revisionsselskabet 1 , Administrator og Andelsboligforeningen for Sælgers eventuelle tab efter dansk rets almindelige erstatningsregler. Ansvarsnormen for Ejendomsmægler ved A er et strengt professionsansvar. Erstatningsbetingelserne er opfyldt, og der er ikke udvist egen skyld.

Ejendomsmægler **ved A** har til støtte for sin påstand navnlig anført, at Ejendomsmægler som følge af den over for dem nedlagte friholdelsespåstand skal frifindes, allerede som følge af der ikke skal ske en indregning af en eventuel negativ værdi af en hjemfaldspligt i andelsværdien, når værdiansættelsen sker efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c,

Uanset at Sælger først i sit påstandsdokument af 18. juni 2021 har gjort et erstatningskrav gældende mod Ejendomsmægler **ved A** protesteres der ikke herimod, da det er helt åbenbart, at Sælger ikke under nogen omstændigheder har lidt et erstatningsberettigende tab i nærværende sag.

Der er hverken i ordlyden af den på tidspunktet for indgåelsen af købsaftalen mellem Køber og Sælger gældende bestemmelse i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, eller forarbejderne hertil, støtte for, at der skal ske en indregning af en eventuel negativ værdi af en hjemfaldspligt i andelsværdien. Det er i modstrid med lovens klare formål – en regel der var enkel og billig at administrere for andelsboligforeningerne – når det gøres gældende, at andelsboligforeninger som værdiansætter ejendommen i medfør af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, skal indregne en eventuel negativ værdi af en hjemfaldspligt i andelsværdien.

Det er også i en skatteretlig kontekst fastslået, at den offentliggjorte ejendomsværdi ikke kan korrigeres som følge af en pålagt hjemfaldsforpligtelse til kommunen. Der kan til støtte herfor henvises til SKM2012.501.SR og Den Juridiske vejledning 2021-1, C.H.2.1.8.2 Afståelse- og anskaffelsessummen ved andre overdragelser end almindeligt salg/køb.

Efter andelsboligforeningslovens § 15, stk. 3, er det strafbart at sælge en andelsbolig til, hvad der er en overpris efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c. Det støtter meget klart, at det ikke har den fornødne klare hjemmel, at der skal ske en indregning af en eventuel negativ værdi af en hjemfaldspligt i andelsværdien, når værdiansættelsen sker efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c. Det ville derfor være retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, hvis der skulle indregnes en eventuel negativ værdi af en hjemfaldspligt i andelsværdien, når denne fastsættes efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c.

I overensstemmelse med § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysning ved salg af andelsboliger fremgik hjemfaldspligten af en note i årsregnskabet for 2013. Oplysningen fremgik endvidere af de til årsregnskabet hørende nøgleoplysninger. Køber var derved forud for indgåelsen af købsaftalen mellem hende og Sælger oplyst om hjemfaldspligten. Køber var også i selve købsaftalen blevet gjort bekendt med hjem-

faldsforpligtelsen, og det fremgår af købsaftalen, at Køber forud for handlen var blevet gjort bekendt med årsregnskabet for 2013.

Sælger kan ved indgåelsen af købsaftalen med Køber i november 2014 hverken have været i god tro efter § 24, stk. 2, i lov om omsætning af fast ejendom eller efter § 47 i lov om formidling af fast ejendom. Både Retten i Aarhus og Vestre Landsret har statueret, at Sælger havde viden/burde-viden efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, over for hendes egen sælger i relation til hjemfaldsklausulen. Der er ikke under sagen ført bevis for, at Sælger skulle have været i god tro, hvorfor Sælger ikke har løftet sin bevisbyrde herfor.

Bestemmelserne i lov om formidling af fast ejendom § 47 og ejendomsmæglerlovens § 24 bryder fundamentalt med reglerne om, at man skal have lidt et tab for at få erstatning. Derfor skal godtroskravet være opfyldt.

Sælger har ikke løftet sin bevisbyrde for, at der foreligger hverken årsagssammenhæng eller adækvans. Sælger har endvidere ikke lidt et erstatningsrelevant tab.

Ejendomsmægler ved A påberåber sig i øvrigt de anbringender, som de øvrige adciterede parter gør gældende.

Sælger har til støtte for sin påstand i adcitationssagen mod Revisionselskabet 1, Administrator og Andelsboligforeningen navnlig anført, at erstatningsbetingelserne er opfyldt over for de adciterede, hvorfor de solidarisk skal friholde Sælger, såfremt hun bliver dømt til at betale Køber et beløb.

Revisionselskabet 1 er som revisor underlagt en streng ansvarsnorm i form af et professionsansvar. Der er udarbejdet et mangelfuldt/fejlagtigt regnskab for 2013 og ydet en fejlagtig rådgivning til andelsboligforeningen i sommeren 2014, idet der blev rådgivet om, at den hjemfaldspligt, som påhviler andelsboligforeningens ejendom, ikke skulle passiveres i årsrapporten. Hertil kommer, at en revisor har pligt til at sikre sig, at andelsværdien er korrekt beregnet.

Administrator er underlagt en streng ansvarsnorm i form af et professionsansvar. En administrator har et selvstændigt ansvar for, at andelsværdien beregnes korrekt, og administrationsselskabet kan ikke fraskrive sig sit selvstændige ansvar under henvisning til, at revisoren reviderede regnskabet, og at andelsboligforeningens bestyrelse godkendte regnskabet.

Andelsboligforeningen er underlagt et sædvanligt culpaansvar, og andelsboligforeningen har et selvstændigt ansvar for, at andelsforeningens regnskab er retvisende og korrekt, samt at andelsværdien er opgjort korrekt. Andelsboligforeningen ved bestyrelsen har underskrevet ledelsespåtegningen på årsrapporten for 2013, og Andelsboligforeningen har pådraget sig et erstatningsansvar ved at lægge den fejlagtige årsrapport til grund ved godkendelsen af overdragelsen af andelen.

Sælger ville have afventet sit salg af andelsboligen, såfremt de professionelle parter havde givet tilstrækkelige og korrekte oplysninger. Det tab, som Sælger måtte lide, vedrører ikke reglerne i andelsboligforeningslovens § 5, men er derimod opstået grundet fejl begået af de professionelle parter, hvorfor det vil være et erstatningsrelevant tab. Tabet vil svare til det beløb inkl. renter og omkostninger, som Sælger måtte blive pålagt at betale til sagsøger i hovedsagen. Der foreligger årsagssammenhæng mellem de foretagne handlinger/undladelser og Sælgers tab. Sælger har ikke udvist egen skyld, ligesom Sælger ikke har tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt blot ved at forpasse muligheden for at gøre et krav gældende mod den sælger, som hun købte andelen af. Tabsbegrænsningspligten indtræder først, når en sælger har en "omtrent sikker viden". Det havde Sælger ikke, da foreningen havde besluttet sig for at undersøge spørgsmålet nærmere.

Revisionselskabet I har navnlig anført, at de som revisor for andelsboligforeningen skal frifindes for den over for den nedlagte friholdelsespåstand, allerede fordi Sælger i hovedsagen skal frifindes, da der ikke skal ske en indregning af en eventuel negativ værdi af en hjemfaldspligt i andelsværdien, når værdiansættelsen sker efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c.

Den regnskabsmæssige behandling af hjemfaldsklausulen og opgørelsen af andelsværdien har været korrekt i de af Andelsboligforeningens aflagte årsrapporter. Andelsboligforeningens årsrapporter for 2012 og 2013 overholder kravene efter årsregnskabsloven. Efter årsregnskabsloven skal første indregning af ejendommen ske til kostpris og efterfølgende målinger kan ske til dagsværdi. Hjemfaldsklausulen påhvilede ejendommen allerede ved foreningens køb af ejendommen. Hjemfaldsklausulen var derfor indregnet i anskaffelsessummen og dermed en del af kostprisen. Anvendes kostprisen også ved efterfølgende målinger, skal der alene ske nedskrivning, såfremt dagsværdien på den givne balancedag er lavere end kostprisen. Af andelsboligforeningens årsrapport for 2012 og 2013, kan det konstateres, at ejendommen blev medtaget til kostprisen kr. 5.841.484, dvs. et beløb, der var lavere end dagsværdien med fradrag af værdien af hjemfaldsklausulen.

Hjemfaldsklausulen er en eventualforpligtelse, som pr. definition ikke indgår i balancen. Hjemfaldspligten lå langt ude i fremtiden, og man havde ikke forpligtet sig til den endnu. Andelsboligforeningens årsrapport for 2013 var suppleret med de i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 krævede oplysninger i nøgleoplysningsskemaet.

Opgørelsen af andelsværdien i årsrapporten for 2013 var i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven. Af årsrapporten for 2013 fremgår, at foreningen – i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 litra c – ved fastsættelse af andelskronen anvendte den offentlige ejendoms-vurdering. Anvendelse af den offentlige ejendoms-vurdering var/er en ubetinget ret for andelsboligforeningen. Der er ikke i andelsboligforeningsloven hjemmel, endsige en forpligtelse til, ved opgørelse af andelskronen at foretage fradrag for en hjemfaldsklausul. Hverken ifølge § 5 eller andre bestemmelser i loven var andelsboligforeningen således forpligtet til at reducere andelsværdien med et beløb svarende til værdien af en hjemfaldsklausul. Da loven er en særlov, er der heller ikke basis for en udvidende fortolkning af loven.

Problemstillingen, hvorefter en andelsboligforening kan vedtage en højere andelsværdi ved at anvende den offentlige ejendoms-vurdering, er ikke særegen for hjemfaldspligt. Den opstår også, hvor der i perioden efter offentliggørelsen af den offentlige ejendoms-vurdering indtræder prisfald, eller hvor den offentlige ejendoms-vurdering af den ene eller anden grund er højere end handelsværdien.

I relation til størrelsen af et overpriskrav bestrides det både i relation til metode og beløb, at Købers eventuelle krav kan opgøres til et højere beløb end kr. 225.454. Det må bero på en fejl, at Køber ved opgørelsen af sit krav har taget udgangspunkt i en valuarvurdering udarbejdet den 27. april 2015, idet der forelå en valuarvurdering udarbejdet forud for Købers køb af 24. juni 2014. Som det fremgår af valuarvurderingen af 24. juni 2014, blev "forskelsværdien" på daværende tidspunkt vurderet til 5.250.000 kr. Købers andel af passiveringsposten udgør derfor alene 251.974 kr. ( $5.250.000 \times 62.000/1.291.800$ ). Hertil kommer yderligere, at Køber ved købet opnåede et nedslag på 26.520 kr. Endvidere er den forhøjelse af påstanden, som Køber har foretaget med 69.729 kr. i det afsluttende processkrift af 28. juni 2019, sket på baggrund af skønsrapport af 27. marts 2019. Den skønsrapport har ikke relevans for sagen, idet skønsmandens vurdering ikke forelå på tidspunktet for overdragelserne af andelene. Den har derfor ikke kunnet indgå ved fastsættelse af andelskronen. Selv hvis skønserklæringen havde været anvendelig, kan det konstateres, at skønsmanden i beregningen af andelsværdien fejlagtigt har undladt at "aktivere" en henlæggelse på 1.500.000 kr., hvilket skete i årsrapporten. Henlæggelsen på 1.500.000 kr. skal følgelig indgå i andelsboligforeningens formue.

I relation til erstatningskravet bestrides det, at Revisionselskabet 1 har pådraget sig et erstatningsansvar over for Sælger . Det bestrides, at man burde have vidst, at hjemfaldsklausulen skulle passiveres. Den "manglende" passivering var i overensstemmelse med "hovedværket" inden for andelsboligforeningsretten, Mette Nevilles; "Andelsboligforeningsloven med kommentarer" (3. udgave). Endvidere var der 42 år til hjemfaldsklausulen udløb. Endvidere påtog selskabet sig ikke at rådgive andelsboligforeningen om, hvorvidt hjemfaldsforpligtelsen skulle passiveres, ligesom man aldrig har repræsenteret Sælger , hvorfor man ikke har foretaget sig nogen form for rådgivning af Sælger i relation til, hvorvidt Sælger skulle rette et krav mod sin sælger eller ej. Revisionselskabet 1 har ikke gjort sig skyldig i ansvarspådragende fejl og/eller forsømmelse, ligesom man ikke har tilsidesat en påhvilende forpligtelse. Revisionselskabet 1 har derimod revideret årsrapporterne i overensstemmelse med god revisorskik, og opgjort andelsværdien korrekt i årsrapporterne for 2012 og 2013.

Hertil kommer, at hverken Køber eller Sælger har betalt en overpris i strid med andelsboligforeningslovens makismalprisbestemmelser.

I relation til Sælgers beregning af overpris bemærkes, at den ikke er korrekt, idet hun ved købet af andelen fik et nedslag på kr. 317.020. Selv hvis det lægges til grund, at hjemfaldsforpligtelsen skulle have været passiveret med 295.138 kr., kan det således konstateres, at Sælger ikke betalte en overpris ved sit køb af andelen. Sælger kunne som følge heraf heller ikke have fået medhold i et overpriskrav mod Aarhus Kommune. Det forhold, at Sælgers krav mod Aarhus Kommune er forældet, har derfor ikke påført Sælger et tab.

Det bestrides, at Sælgers tilbagebetaling af en eventuel overpris til Køber , konstituerer et erstatningsretligt relevant tab, der kan videreføres til Revisionselskabet 1 , idet det ville være ensbetydende med, at Sælger i forbindelse med sit salg opnåede en ulovlig overpris. Tilbagebetaling af en sådan uretmæssig opnået berigelse er ikke udtryk for et erstatningsretligt relevant tab, men betyder alene, at såvel Køber som Sælger stilles, som de havde mulighed for i henhold til lovgivningen.

Endvidere foreligger der ikke årsagsforbindelse og adækvans, ligesom Sælger ved ikke rettidigt at forfølge sit krav over for sin sælger har tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt. Sælger er også som følge heraf afskåret fra at få medhold i sit eventuelle krav.

Endeligt og i forhold til Købers påstandsforsøg på 69.729 kr. i hovedsagen gøres det gældende, at den er forældet efter den almindelige forældelsesfrist på 3 år, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1, jf. § 16, stk. 2, nr. 2. Forhøringen blev først foretaget den 28. juni 2019. Dvs. mere end 4 år efter, at Køber den 13. maj 2015 anlagde retssagen, og altså mere end 4 år efter det tidspunkt, hvor Køber havde kendskab til sit eventuelle krav. I tilfælde af Sælger ikke gør anbringendet vedrørende forældelse gældende i hovedsagen, gøres det gældende, at Sælger har tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt, hvorefter Sælgers friholdelseskrav for denne del af friholdelsespåstanden skal anses for bortfaldet. Sælger har således udvist egen skyld og Sælgers eventuelle krav er bortfaldet som følge af udvist passivitet.

I relation til renteberegningen af et eventuelt krav bestrides det, at Sælger kan kræve rente fra et tidligere tidspunkt end sagens anlæg.

Administrator har navnlig tilsluttet sig det af Ejendomsmægler ved A og Revisionssselskabet 1 anførte og har supplerende gjort gældende, at der ikke er årsagssammenhæng mellem det tab, som Sælger måtte have lidt og den ydelse, som Administrator har givet. Det tab, som en overpris måtte udgøre for Sælger, er ikke opstået som følge af administrationsselskabets rådgivning.

Andelsboligforeningen, har navnlig tilsluttet sig det af Ejendomsmægler ved A og Revisionssselskabet 1 anførte og supplerende navnlig gjort gældende, at andelsboligforeningen ikke har pådraget sig et erstatningsansvar over for Sælger. Andelsboligforeningen har ikke gjort sig skyldig i ansvarspådragende fejl og/eller forsømmelse, ligesom andelsboligforeningen ikke har tilsidesat den andelsboligforeningen påhvilende forpligtelse.

Hjemfaldspligten er regnskabsmæssigt behandlet korrekt, og den skulle ikke have været behandlet som et selvstændigt passiv. Andelsværdien var derfor opgjort korrekt, da andelsboligforeningen den 23. april 2014 aflagde årsregnskab for 2013, og da andelsboligforeningen i november 2014 tiltrådte overdragelsesaftalen.

Foreningen var i en retsvildfarelse. Der er enighed om, at revisoren havde ansvaret for at udarbejde årsregnskab og opgøre andelskronen. Første gang man i foreningen talte om hjemfaldspligten, var under generalforsamlingen den 23. april 2014. På daværende tidspunkt forelå ingen oplysninger om, at foreningen havde pligt til at passivere hjemfaldspligten. Andelsboligforeningen var derfor den 23. april 2014 berettiget til at lægge det materiale, som revisoren havde ud-

arbejdet, til grund. I november 2014 indrettede man sig efter de oplysninger, som man da havde indhentet, og som ikke indeholdt ændrede oplysninger.

### Landsrettens begrundelse og resultat

I november 2014 indgik Køber \_\_\_\_\_ og Sælger \_\_\_\_\_ en købsaftale, hvorefter Køber \_\_\_\_\_ købte andelsboligen vej, by.

Købesummen var 1.150.000 kr., der – bortset fra et nedslag på 26.520 kr. og et tillæg for forbedringer af andelen på 94.000 kr. – svarede til værdien af andelen af foreningens formue, som opgjort i foreningens årsrapport for 2013. Det er ubestridt, at der ved opgørelsen af foreningens formue ikke skete fradrag for værdien af den hjemfaldspligt, der påhvilede foreningens ejendom i forhold til Aarhus Kommune.

Køber \_\_\_\_\_ har i hovedsagen gjort gældende, at hun betalte en overpris for andelsboligen som følge af, at der ikke var sket fradrag for hjemfaldspligten ved opgørelsen af foreningens formue. Hovedspørgsmålet i sagen er derfor, om der ved opgørelsen af foreningens formue pr. 31. december 2013 skulle have været foretaget fradrag for værdien af hjemfaldspligten.

Det følger af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, at prisen – ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig – ikke må overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge. Bestemmelsen fastsætter en maksimalpris for andelsboliger, som er baseret på andelshaverens andel af foreningens formue. Der er muligt for parterne i en handel at aftale en lavere pris end maksimalprisen – f.eks. med henvisning til, at der påhviler en hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, er det ved opgørelsen af foreningens formue muligt at vælge mellem tre forskellige værdiansættelsesprincipper for foreningens ejendom. Valgmulighederne omfatter anskaffelsesprisen (litra a), den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (litra b) eller den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (litra c).

I årsrapporten for 2013 var foreningens ejendom, som i det væsentlige udgjorde foreningens formue, værdiansat på grundlag af den seneste offentlige ejendoms-vurdering. Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, var således anvendt som værdiansættelsesprincip.

Det er ubestridt, at den offentlige ejendomsvurdering ikke tager højde for en hjemfaldspligt, som påhviler ejendommen. Hvis der i forbindelse med købet skulle tages højde for hjemfaldspligten, skulle det således ske i form af, at der ved opgørelsen af foreningens formue blev foretaget et særskilt fradrag for værdien af hjemfaldspligten på ejendommen.

Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, giver efter ordlyden ret til at anvende den seneste offentlige ejendomsvurdering af foreningens ejendom ved opgørelsen af foreningens formue. Det fremgår ikke af bestemmelsens ordlyd, at ejendomsvurderingen skal korrigeres for værdien af en eventuel hjemfaldspligt, før den kan anvendes. Ordlyden af § 5, stk. 2, litra c, og de efterfølgende stykker i § 5 nævner en række andre korrektioner og fravigelser af værdiansættelsesprincipperne, men hjemfaldspligt er ikke nævnt.

Formålet med § 5, stk. 2, litra c, dens forarbejder og tilblivelseshistorie giver ikke holdepunkter for, at der – uanset ordlyden – skal foretages et særskilt fradrag for en hjemfaldspligt. Udtrykket ”med rimelighed” i § 5, stk. 1, giver heller ikke grundlag for en sådan fortolkning.

Landsretten finder på denne baggrund, at andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, skal fortolkes sådan, at der ved opgørelsen af andelsboligforeningens formue ikke er pligt til at foretage fradrag for en hjemfaldspligt, der påhviler foreningens ejendom, når den offentlige ejendomsvurdering er valgt som værdiansættelsesprincip.

Der er herefter ikke grundlag for at fastslå, at den købesum, som Køber betalte for andelsboligen, var højere end maksimalprisen efter andelsboligforeningslovens § 5. Landsretten frifinder derfor Sælger for Købers påstand i hovedsagen.

Da Sælger er frifundet i hovedsagen, frifindes Ejendomsmægler ved A, Revisionselskabet I, Administrator og Andelsboligforeningen for Sælgers friholdelsespåstande.

Efter udfaldet af hovedsagen skal Køber i sagsomkostninger betale 75.000 kr. til statskassen. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms.

Ud over hovedsagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens omfang, forløb og hovedforhandlingens varighed, herunder at der har været afholdt syn og skøn.

Efter udfaldet af adcitationssagerne skal statskassen betale sagsomkostninger til Ejendomsmægler ved A , Revisionselskabet 1 , Administrator og Andelsboligforeningen med 60.000 kr. til hver. Beløbene er til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms.

Ud over adcitationssagernes værdi er der ved fastsættelsen af beløbene taget hensyn til sagernes omfang, forløb og hovedforhandlingens varighed, herunder at sagerne har været behandlet sammen med hovedsagen, og at de adciterede har skullet forholde sig til spørgsmål i hovedsagen.

### THI KENDES FOR RET:

Sælger frifindes.

Ejendomsmægler ved A , Revisionselskabet 1 , Administrator og Andelsboligforeningen frifindes.

I sagsomkostninger skal Køber betale 75.000 kr. til statskassen.

Statskassen skal betale sagsomkostninger til Ejendomsmægler ved A , Revisionselskabet 1 , Administrator og Andelsboligforeningen med 60.000 kr. til hver.

De idømte sagsomkostninger skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 07-07-2021 kl. 10:00