

DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET

ERSTATNINGSANSVAR VED PRISFASTSÆTTELSE AF ANDELSBOLIGER



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET
19. SEPTEMBER 2019

KRISTIAN GRAVEN NIELSEN
ADJUNKT



DAGSORDEN

- Lidt om mig og min forskning
- Erstatningsansvar – den retlige ramme, relevante aktører og problemstillinger
- Den seneste retspraksis om erstatningsansvar ifm. overdragelse af andelsboliger
 - U 2019.2139 H:
 - Hvornår medfører valuarens fejl, at køber har betalt overpris?
 - Hvordan opgøres købers tilbagebetalingskrav?
 - U 2019.2221 H: Hvornår ifalder valuaren erstatningsansvar over for køber/sælger?
 - T:BB 2019.290 Ø: Kan sælger kræve sig kompenseret af valuaren for sin tilbagebetalingspligt over for køber?

MIG OG MIN FORSKNING

- 2015-2018: Ph.d.-stipendiat ved Juridisk Institut på Aarhus Universitet
 - Afhandling: "Erstatningsansvar ved prisfastsættelse af andelsboliger – set fra bestyrelens perspektiv"
- 2018-?: Adjunkt ved Juridisk Institut ved Aarhus Universitet
- 2019: Karnov har i juni udgivet en revideret udgave af min afhandling (samme titel)
 - Flere analyser og enkelte konklusioner er strammet op, præciseret og ændret
 - Ny retspraksis og lovgivning (bl.a. L 555/2018) er indarbejdet
- 2019: "Nye regler og retspraksis om andelsboligforeninger" (U 2019B.219)
 - Bl.a. analyse af U 2019.2139 H og U 2019.2221 H

DAGSORDEN

- Lidt om mig og min forskning
- Erstatningsansvar – den retlige ramme, relevante aktører og problemstillinger
- Den seneste retspraksis om erstatningsansvar ifm. overdragelse af andelsboliger
 - U 2019.2139 H:
 - Hvornår medfører valuarens fejl, at køber har betalt overpris?
 - Hvordan opgøres købers tilbagebetalingskrav?
 - U 2019.2221 H: Hvornår ifalder valuaren erstatningsansvar over for køber/sælger?
 - T:BB 2019.290 Ø: Kan sælger kræve sig kompenseret af valuaren for sin tilbagebetalingspligt over for køber?

DEN RETLIGE RAMME

- **ABL § 5, stk. 1:** Prisen på en andel må ikke overstige, hvad værdien af
 - andelen i foreningens formue,
 - forbedringer i lejligheden og
 - vedligeholdelsesstanden
 - ...med rimelighed kan betinge
- **ABL § 5, stk. 2:** Ejendommen kan værdiansættes af SKAT, valuar el. til anskaffelsesprisen
- **ABL § 6, stk. 6:** Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse
- **ABL § 16, stk. 3:** Overstiger den aftalte pris maksimum iht. § 5 → tilbagebetaling

RELEVANTE AKTØRER

- Aktører, som eventuelt bidrager ved prisfastsættelsen/overdragelsen
 - **Valuar** og SKAT (værdiansættelsen af ejendommen)
 - Administrator (konkret priskontrol og vedtagelse af andelskronen)
 - Andelsboligforeningen (generalforsamlingens vedtagelse af andelskronen)
 - Bestyrelsen (konkret priskontrol, jf. ABL § 6, stk. 6)
 - Revisor (udarbejdelse af regnskab og beregning af andelskrone)
 - Ingeniør, arkitekt mv. (værdiansættelse af forbedringer mv.)
 - Ejendomsmægler (formidling af salg for sælger)
 - Advokat (rådgivning/berigtigelse for køber/sælger)

ERSTATNINGSRETTLIGE PROBLEMSTILLINGER

- Overpris
 - Køber kan kræve tilbagebetaling fra sælger, jf. ABL § 16, stk. 3
 - Køber kan kræve erstatning af de nævnte aktører iht. dansk rets almindelige regler om erstatning uden for kontrakt, jf. bl.a. U 2013.1076 H
 - Kan sælger kræve sig kompensere for den erlagte tilbagebetaling til køber af den/de aktører, der eventuelt har begået fejl?
- "Underpris"
 - Sælger kan kræve erstatning af de nævnte aktører iht. dansk rets almindelige regler om erstatning uden for kontrakt, jf. U 2019.2221 H forudsætningsvist

DAGSORDEN

- Lidt om mig og min forskning
- Erstatningsansvar – den retlige ramme, relevante aktører og problemstillinger
- Den seneste retspraksis om erstatningsansvar ifm. overdragelse af andelsboliger
 - U 2019.2139 H:
 - Hvornår medfører valuarens fejl, at køber har betalt overpris?
 - Hvordan opgøres købers tilbagebetalingskrav?
 - U 2019.2221 H: Hvornår ifalder valuaren erstatningsansvar over for køber/sælger?
 - T:BB 2019.290 Ø: Kan sælger kræve sig kompenseret af valuaren for sin tilbagebetalingspligt over for køber?

U 2019.2139 H

- Faktum
 - A/B erhverver ejendom den **7. marts 2007 til 360 mio. kr.**
 - Den 25. november 2008 overdrages en andelsbolig med udgangspunkt i en valuarvurdering lydende på **499 mio. kr. pr. 26. marts 2008**
 - Retssag: Skønsmand værdiansætter ejendommen til **360 mio. kr. pr. 26. marts 2008**
- To spørgsmål
 - Hvornår indebærer valuarens fejlskøn, at køber kan kræve tilbagebetaling hos sælger?
 - Hvordan skal købers tilbagebetalingskrav opgøres?

U 2019.2139 H – OVERPRIS?

- Højesteret [mine udhævninger]:
 - "[...] en valuarvurdering [...] skal lægges til grund, når andelsboligforeningen har truffet beslutning herom, og vurderingen ikke er mere end 18 måneder gammel, medmindre der kan påvises **væsentlige fejl eller mangler** ved vurderingen, eller denne beror på et **åbenbart urigtigt skøn**."
 - "[...] der må være en **formodning** for, at den aftalte pris mellem uafhængige parter stemmer med den faktiske handelsværdi omkring overdragelsestidspunktet."
 - "Selv om [valuarens] vurderinger er foretaget kort tid efter handelstidspunktet, er der imidlertid ikke givet nogen **begrundelse** for den væsentlige afvigelse fra den aftalte pris."
 - "Herefter [...] finder Højesteret, at **vurderingen ikke kan danne grundlag** for opgørelse af maksimalprisen i henhold til § 5, stk. 2, litra b."

U 2019.2139 H – OVERPRIS?

- Hvad kan udledes?
 - Højesteret **strammer** retstilstanden fsva. valuarens fejlskøn
 - Tidligere landsretspraksis: T:BB 2012.443 Ø, T:BB 2014.932 Ø og T:BB 2018.438 Ø:
 - Valuarens skøn kunne tilsidesættes, hvis det **afveg så væsentligt fra det fagligt forsvarlige, at der var tale om et fejlskøn**
 - A/B's anskaffelsespris har væsentligt større **bevismæssig vægt** end skønsrapporten
 - Højesteret nævner ikke skønsrapporten i præmisserne

DAGSORDEN

- Lidt om mig og min forskning
- Erstatningsansvar – den retlige ramme, relevante aktører og problemstillinger
- Den seneste retspraksis om erstatningsansvar ifm. overdragelse af andelsboliger
 - U 2019.2139 H:
 - Hvornår medfører valuarens fejl, at køber har betalt overpris?
 - Hvordan opgøres købers tilbagebetalingskrav?
 - U 2019.2221 H: Hvornår ifalder valuaren erstatningsansvar over for køber/sælger?
 - T:BB 2019.290 Ø: Kan sælger kræve sig kompenseret af valuaren for sin tilbagebetalingspligt over for køber?

U 2019.2139 H – TILBAGEBETALINGSKRAV

- Faktum
 - Foreningen har besluttet at beregne andelsværdien iht. ABL § 5, stk. 2, litra b
 - Andelsbolig sælges iht. vurdering pr. 26. marts 2008 → 499 mio. kr.
 - Højesteret antager, at korrekte handelsværdi var **360** mio. kr.
 - Seneste offentlige ejendomsvurdering (pr. 1. oktober 2006): **427** mio. kr.
- To måder at opgøre tilbagebetalingskravet på:
 - 1) Beregning med udgangspunkt i forskellen mellem 499 og **360** mio. kr.
 - 2) Beregning med udgangspunkt i forskellen mellem 499 og **427** mio. kr.
- Højesteret valgte **nr. 2**: Den offentlige vurdering kan træde i stedet for valuarvurderingen, idet A/B kunne have valgt at fastsætte andelsværdien iht. den senest kendte offentlige ejendomsvurdering, hvis A/B havde været bekendt med, at valuarvurderingen ikke kunne anvendes ved beregningen efter ABL § 5

U 2019.2139 H – TILBAGEBETALINGSKRAV

- Hvad kan udledes?
 - Resultatet forekommer at være båret af en **formodning** for, at foreningen *ville* have skiftet værdiansættelsesprincip, hvis andelshaverne havde været bekendt med, at valuarvurderingen medførte en for høj værdiansættelse
 - Udgangspunktet: Formodningen må gælde **uanset værdiansættelsesprincip**
 - Undtagelser: Formodningen må e.o. kunne **afkræftes** i konkrete tilfælde, fx hvor
 - den offentlige vurdering var højere end den oprindelige valuarvurdering
 - foreningen anvender den offentlige ejendomsvurdering, fordi den er gratis

DAGSORDEN

- Lidt om mig og min forskning
- Erstatningsansvar – den retlige ramme, relevante aktører og problemstillinger
- Den seneste retspraksis om erstatningsansvar ifm. overdragelse af andelsboliger
 - U 2019.2139 H:
 - Hvornår medfører valuarens fejl, at køber har betalt overpris?
 - Hvordan opgøres købers tilbagebetalingskrav?
 - U 2019.2221 H: Hvornår ifalder valuaren erstatningsansvar over for køber/sælger?
 - T:BB 2019.290 Ø: Kan sælger kræve sig kompenseret af valuaren for sin tilbagebetalingspligt over for køber?

U 2019.2221 H – VALUARENS ANSVAR

- Faktum
 - Valuar værdiansætter ejendommen til **40 mio. kr.** pr. 31. december 2005
 - Andelshavere sælger andele i 2006 med udgangspunkt i valuarvurderingen
 - Skønsmand værdiansætter ejendommen i intervallet **52,4 – 60,8 mio. kr.**
- Spørgsmål: Er valuaren erstatningsansvarlig over for sælgerne?
- Højesteret frifinder valuaren:
 - I.o.m. U 2019.2139 H er det en betingelse for at statuere ansvar, at sælger godtgør, at der foreligger ”væsentlige fejl eller mangler ved valuarvurderingen”, eller at vurderingen har ført til en ”åbenbart urigtig værdiansættelse.”
 - Ikke åbenbart urigtigt skøn (skøn over boligudlejningsejendomme er usikkert, atypisk marked og skønsmænds vurderinger er også forbundet med usikkerhed)

U 2019.2221 H – VALUARENS ANSVAR

- Hvad kan udledes?
 - Højesteret **strammer** retstilstanden fsva. valuarens fejlskøn
 - I den indankede dom (T:BB 2018.483 Ø) var det afgørende, om valuarens ”vurdering havde karakter af et fejlskøn, herunder om der var fejl og mangler ved vurderingen”
 - Med henvisningen til U 2019.2139 H og anvendelsen af stort set den samme formulering → nærliggende at antage, at der er **identitet** mellem
 - betingelserne for at tilsidesætte valuarvurderingen i en overprissag og
 - betingelserne for at pålægge valuaren erstatningsansvar

DAGSORDEN

- Lidt om mig og min forskning
- Erstatningsansvar – den retlige ramme, relevante aktører og problemstillinger
- Den seneste retspraksis om erstatningsansvar ifm. overdragelse af andelsboliger
 - U 2019.2139 H:
 - Hvornår medfører valuarens fejl, at køber har betalt overpris?
 - Hvordan opgøres købers tilbagebetalingskrav?
 - U 2019.2221 H: Hvornår ifalder valuaren erstatningsansvar over for køber/sælger?
 - T:BB 2019.290 Ø: Kan sælger kræve sig kompenseret af valuaren for sin tilbagebetalingspligt over for køber?

T:BB 2019.290 Ø

- Sagens omstændigheder
 - Valuar fastsætter lejeindtægter til markedslejen i stedet for BRL § 5 → valuarvurderingen tilsidesættes
 - Valuaren og sælger er solidarisk ansvarlige for tilbagebetaling af overpris til køber
- **Spørgsmål:** Udgør sælgers tilbagebetaling af overpris et tab, som sælger ud fra erstatningsretlige synspunkter kan kræve erstattet af valuaren?
 - **Byretten:**
 - Sælgers tilbagebetaling af overpris indebærer tilbagebetaling af beløb, som sælger ikke havde krav på
 - → **Ej lidt tab**, som kan gøres gældende over for valuaren

T:BB 2019.290 Ø

- **Landsretten:**
 - Valuar har handlet **ansvarspådragende** over for sælgerne
 - Tilbagebetaling af overpris er **ikke tab**, men fralæggelse af uretmæssig berigelse
 - Sælger var i **god tro**
 - Den for høje vurdering var "**bestemmende**", idet sælger ville have undladt at sælge andelsbolig, hvis vurderingen ikke havde foreligget (≠ byretten og U 2013.1076 H)
 - → sælgerne har (alligevel) lidt et tab
- **Resultat:** Bl.a. under hensyn til at valuaren ikke havde gjort anbringender gældende vedr. tabsopgørelsen skulle denne **friholde sælgerne for den fulde tilbagebetaling**
- Højesteret har modtaget **ankestævning** den 6. juni 2019

T:BB 2019.290 Ø

- Hjemmel for friholdelse?
 - **Erstatning** (ansvarsgrundlag, tab, årsagssammenhæng og adækvans)
 - Ikke erstatning for skuffede økonomiske forventninger
 - Garanti?
 - **Godtgørelse** for skuffede økonomiske forventninger?
 - Ejendomsformidlingslovens § 47, 3. pkt. – tvivlsomt, jf. bl.a. FED 2002.1307 Ø
 - Ulovbestemt – tvivlsomt, jf. bl.a. U 1996.200/2 H
 - **Regressynspunkter:** Fordeling af solidarisk ansvar efter friere overvejelser?

T:BB 2019.290 Ø

- Erstatning
 - Valuaren indgår aftale med andelsboligforeningen om vurdering af ejendommen
→ sælgers eventuelle erstatningskrav mod valuaren er **erstatning uden for kontrakt**
 - **Tabsopgørelsen** i erstatning uden for kontrakt:
 - Skadelidte skal stilles, som om skaden ikke var indtrådt, men ikke opnå berigelse
 - Udgangspunktet: Sml. skadelidtes økonomiske situation, som den er med den ansvarsbetingende begivenhed, og som den ville have været uden
 - **Garanti:** Sælger kan kræve sig stillet, som om forkerte værdiansættelse var korrekt

T:BB 2019.290 Ø

- **Eksempel** på tabsopgørelse (1)
 - Den lovlige maksimalpris på en andelsbolig var 1,5 mio. kr., jf. ABL § 5, stk. 1, og stk. 2, litra b, men pga. valuarens fejl blev andelsværdien beregnet til 1 mio. kr.
 - Hvis andelen sælges til 1 mio. kr., og sælger efterfølgende kan bevise,
 - at A/B med en korrekt vurdering havde fastsat andelsværdien til 1,5 mio. kr. og
 - at andelen faktisk kunne være solgt til 1,5 mio. kr.
 - → sælgers erstatningskrav mod valuaren = 500.000 kr.
 - Sælgers økonomiske situation **med** valuarens fejl: Provenu på 1 mio. kr.
 - Sælgers økonomiske situation **uden** valuarens fejl: Provenu på 1,5 mio. kr.

T:BB 2019.290 Ø

- **Eksempel** på tabsopgørelse (2)
 - En andelsbolig (uden gæld) sælges for 1 mio. kr., men efterfølgende må sælger tilbagebetale 500.000 kr. til køber, fordi valuaren har vurderet ejendommen for højt
 - A) Sælger ville have solgt, uanset om han havde kendt den rigtige pris → sælgers økonomiske situation er den samme, uanset om valuaren havde begået fejl eller ej
 - B) Sælger ville ikke have solgt til 500.000 kr., idet han ikke ville have haft råd til det parcelhus til 1 mio. kr., han har købt og nu må videresælge til samme pris

Sælgers situation m. fejl	Sælgers situation u. fejl	Sælgers forventning
Provenu fra hussalg (1 mio. kr.) – tilbagebetaling til køber (500.000 kr.) – 2 x handelsomkostninger (100.000 kr.) = netto: 400.000 kr. (+ erstatning?)	Andelsbolig (500.000 kr.) = netto: 500.000 kr.	Hus (1 mio. kr.) – handelsomkostninger (50.000 kr.) = netto: 950.000 kr.

T:BB 2019.290 Ø

- Hvis man anser relationen mellem sælger og valuar som **kontraktlignende**, og sælger derfor kan kræve **positiv opfyldelsesinteresse**...
 - Udgangspunktet for tabsopgørelsen: Sammenligning af situation med valuares misligholdelse og uden
 - Sælger kan kræve sig stillet, som om kontrakten var opfyldt korrekt, dvs. som om valuaren havde vurderet ejendommen til den rigtige, lavere pris
 - Medmindre valuares værdiansættelse udgør en garanti (næppe, jf. næste slide), kan sælger **ikke** kræve sig stillet, som om den forkerte værdiansættelse havde været rigtig

T:BB 2019.290 Ø

- Garanti, indeståelse, tilsikring?
 - Hvis valuarens værdiansættelse må fortolkes som et **garantiløfte** over for sælger, så kan sælger kræve at blive stillet, som om den forkerte værdiansættelse var korrekt
 - ...men værdiansættelsen vil **næppe** kunne ansues som en garanti over for sælger
 - Valuarens medkontrahent er foreningen – ikke sælger
 - Valuaren er alene kontraktligt forpligtet over for foreningen
 - Valuarens honorar afhænger ikke af, hvad resultatet af vurderingen lyder på → formodningen i mod sig, at valuaren har ønsket at afgive garantiløfte
 - Retspraksis: U 2013.1076 H (administrators rådgivning til sælger ej garanti)

T:BB 2019.290 Ø

- **Regressynspunkt** (≠ friholdelse ud fra **erstatningsretlige** synspunkter)
 - Når valuar og sælger er solidarisk ansvarlige, må ansvaret fordeles indbyrdes:
 - EAL § 25 finder ikke direkte anvendelse, da sælger ikke er erstatningsansvarlig
 - → Fordeling efter friere overvejelser, herunder principperne i EAL § 25
 - Det er som udgangspunkt ikke efter EAL § 25 en betingelse for regres, at den regrespligtige er erstatningsansvarlig over for den regresberettigede
 - Momenter
 - Sælger vil med erstatning for tilbagebetalingen opnå uberettiget berigelse
 - Ansvarets beskaffenhed, risikobetragtninger (sml. U 2012.1017 V), indrettelseshensyn, præventive hensyn, forsikringer mv.



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET