

# HØJESTERETS DOM

## afsagt onsdag den 17. april 2013

**Sag 70/2012**

(1. afdeling)

Michael Juhl

(advokat Rasmus Juvik, beskikket)

mod

Tanja Nielsen

(advokat Knud-Erik Kofoed)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten på Frederiksberg den 4. april 2011 og af Østre Landsrets 21. afdeling den 16. september 2011.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Børge Dahl, Lene Pagter Kristensen, Poul Søgaard, Lars Hjortnæs og Jan Schans Christensen.

### **Påstande**

Appellanten, Michael Juhl, har nedlagt påstand om, at Tanja Niensens tilbagebetalingskrav er forældet i medfør af andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3.

Indstævnte, Tanja Nielsen, har påstået stadfæstelse.

### **Anbringender**

Michael Juhl har anført, at det fremgår af andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, 2. pkt., og denne bestemmelses forarbejder, at den 6 måneders forældelsesfrist som altovervejende hovedregel løber fra aftalens indgåelse, når køberen som ubestridt i denne sag har modtaget de oplysninger, som er omhandlet i lovens § 6, stk. 1. Udtrykket i forarbejderne ”den reelle handelsværdi” er alene en henvisning til den værdi, som andelsværdien er beregnet på grundlag af. Tanja Nielsen fik ved årsrapporten for 2006 de nødvendige oplysninger om ejendommens

forskellige værdier og var derfor i stand til at se og undersøge den ejendomsværdi, hvis rigtighed bestrides. Dette var ligeledes tilfældet, da Tanja Nielsen modtog årsrapporterne for 2007 og 2008 og deltog i eller modtog referater vedrørende de efterfølgende generalforsamlinger. Der er ved køb af en andelsbolig altid anledning til at overveje prisen og dermed til at undersøge ejendommens værdiansættelse. Forældelsesfristen skal fortolkes indskrænkende i forhold til ham, når han ubestridt har handlet i overensstemmelse med lovens forskrifter og i øvrigt i god tro. Dette gælder i særlig grad, fordi han, hvis kravet ikke anses som forældet, formentlig ikke vil kunne gøre friholdelseskrav gældende mod de involverede professionelle aktører, herunder valuaren, idet han som udgangspunkt ikke anses for at have lidt et tab.

Tanja Nielsen har anført, at det efter forarbejderne til andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, ikke var hensigten, at forældelsesfristen skulle løbe fra tidspunktet for sælgerens afgivelse af de efter § 6 krævede oplysninger i en situation, hvor en ejendom som følge af en forkert valuarvurdering er ansat til en højere værdi i regnskabet end den reelle handelsværdi. Der er ingen af de hensyn, som reglen hviler på, der støtter et sådant resultat, der i situationer, som den foreliggende, ville give sælgere af andelslejligheder en uberettiget vinding. Hun ville alene have kunnet konstatere overvurderingen af ejendommen ved at lade foretage en kontrolvurdering, og dette ligger helt uden for, hvad der har været meningen med reglerne.

Hidtidig retspraksis, hvorefter forældelsesfristen løber fra aftalens indgåelse, hvis køberen selv eller med professionel bistand kan konstatere sit krav på baggrund af det udleverede materiale, synes at stride mod forarbejderne. Selv efter det kriterium, som anvendes i hidtidig retspraksis, burde hun ikke have kendt sit eventuelle krav på tidspunktet for aftalens indgåelse, idet kravet ikke har kunnet konstateres på baggrund af det udleverede materiale. Hun har heller ikke efter handlen modtaget oplysninger, der gav hende særlig anledning til at kontrollere valuarvurderingen. Hun fik tidligst den 4. juli 2009, da hun modtog indkaldelsen til beboermødet, en særlig anledning til at kontrollere vurderingen, og forældelsen skal derfor først regnes fra dette tidspunkt.

## **Højesterets begrundelse og resultat**

### *Andelsboligforeningslovens forældelsesregel*

Køberen af en andelsbolig, som typisk er en privatperson, er beskyttet af forbuddet mod overpris i andelsboligforeningslovens § 5, og det påhviler sælgeren af en andel inden aftalens ind-

gåelse at udlevere en række oplysninger til køberen, herunder andelsboligforeningens vedtægter, foreningens seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af, hvorledes prisen beregnes, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1. Det fremgår af forarbejderne, at sigtet med bestemmelsen er at sætte parterne i stand til at sammenholde prisen for andelen med regnskab og vedtægter og til at bedømme prisen på de enkelte forbedringsarbejder og inventargenstande. Det er endvidere anført i forarbejderne, at dette vil gøre det lettere for parterne at overskue prisfastsættelsen og dermed konstatere en eventuel overpris, således at en eventuel regulering af aftalen kan ske snarest muligt (Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2393).

Efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, forældes krav på tilbagebetaling af en eventuel overpris 6 måneder fra det tidspunkt, hvor køberen kendte eller burde have kendt sit krav. Bestemmelsen er formuleret i overensstemmelse med forældelseslovgivningens almindelige principper om suspension af forældelse, jf. nu § 3, stk. 2, i forældelsesloven af 2007, og Højesteret finder, at den må forstås i overensstemmelse med disse principper, når der skal tages stilling til, om forældelsen af en andelsboligkøbers krav mod sælgeren er suspenderet. Uden suspension løber fristen på 6 måneder fra tidspunktet for aftalens indgåelse.

Afgørelsen af, om en køber af en andelsbolig burde kende sit krav, beror på, hvilken grad af agtpågivenhed der kræves for, at køberen burde indse, at prisen er ulovlig, eller burde have fået en sådan mistanke herom, at køberen burde have foretaget nærmere undersøgelse med henblik på konstatering af, om prisen er for høj.

I forarbejderne til § 16, stk. 3 (Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2400), er det bl.a. anført, at hvis sælgeren har givet køberen de oplysninger, der er foreskrevet i § 6, stk. 1 (tidligere § 3 stk. 2), vil køberen normalt fra dette tidspunkt kunne konstatere sit krav. Ud fra ordlyden og sammenhængen finder Højesteret, at det er mest nærliggende at forstå den nævnte passus i lovbemærkningerne således, at den tager sigte på forhold, som en køber, der ikke er i besiddelse af særlige faglige forudsætninger, kan gøre sig bekendt med og bør forstå ved en gennemgang af de oplysninger, som den pågældende har modtaget i medfør af § 6, stk. 1, og som opfylder bestemmelsens krav. Det er da også i bemærkningerne til § 16, stk. 3, anført, at der eksempelvis sker suspension af forældelsen i situationer, hvor ejendommen i regnskabet er sat til en væsentlig større værdi end den reelle handelsværdi. Et sådant forhold har en køber

normalt ikke mulighed for at bedømme på grundlag af det modtagne materiale. Der gælder således ikke en almindelig pligt for køberen til i forbindelse med købet at foranstalte nærmere undersøgelser af værdien af andelsboligforeningens ejendom med den konsekvens, at manglende undersøgelse fører til, at et eventuelt krav mod sælgeren forældes 6 måneder efter aftalens indgåelse.

#### *Den konkrete sag*

I den foreliggende sag har Tanja Nielsen i april 2008 købt en andelsbolig af Michael Juhl. Andelsboligforeningens ejendom var i det materiale, som hun modtog forud for købet, ansat til en værdi af 580.000.000 kr. Tanja Nielsen har efterfølgende modtaget oplysninger, som har ført til, at hun mener, at hun har betalt en overpris for andelsboligen. Hun har i den anledning anlagt sag mod Michael Juhl den 18. december 2009. Spørgsmålet er, om Tanja Nielsen, før hun i begyndelsen af juli 2009 modtog indkaldelsen til beboermødet med omtalen af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaards nye og lavere vurdering af ejendommen, burde have haft mistanke om, at ejendommen ikke var korrekt vurderet, således som hun hævder.

Tanja Nielsen modtog forud for indgåelsen af købsaftalen den 25. april 2008 de dokumenter og oplysninger fra Michael Juhl, som hun havde krav på i medfør af andelsboligforeningslovens § 6, stk. 1. Af den reviderede årsrapport for perioden 1. februar-31. december 2006, der var blandt de dokumenter, hun modtog, fremgik bl.a., at andelsboligforeningen overtog ejendommen pr. 1. februar 2006 for 456.500.000 kr., at ejendommen indgik i foreningens balance med en bogført værdi på 466.817.056 kr., og at prioritetsgælden i ejendommen androg 450.000.000 kr. Det fremgik endvidere, at ejendommen ifølge den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2006 havde en værdi på 436.000.000 kr., og at den ifølge en vurdering foretaget af et ejendomsmægler- og valuarfirma var ansat til en kontant handelspris som udlejningsejendom på 580.000.000 kr. pr. 31. december 2006.

På denne baggrund, og da der heller ikke i øvrigt er oplyst omstændigheder, som har givet Tanja Nielsen særlig anledning til at foranstalte nærmere undersøgelser af ejendommens værdi, finder Højesteret, at Tanja Nielsen på tidspunktet for indgåelsen af købsaftalen ikke burde have kendt sit eventuelle krav.

Af de grunde, som landsretten har anført, finder Højesteret endvidere, at Tanja Nielsen heller ikke efter købet og frem til begyndelsen af juli 2009, hvor hun modtog indkaldelsen til beboermødet, burde have kendt sit eventuelle krav.

Tanja Nielsens eventuelle krav mod Michael Juhl er derfor ikke forældet.

Højesteret stadfæster herefter dommen.

### **Thi kendes for ret:**

Landsrettens dom stadfæstes.

Spørgsmålet om sagsomkostninger for Højesteret afgøres i forbindelse med afgørelsen af hovedsagen ved Retten på Frederiksberg.