

### Kort resumé

Andelslejlighed solgt i 2011 for lidt under den værdi, som lejligheden var ansat til.

Sagen, der var anlagt i 2015, angår et krav fra køber mod sælger om tilbagebetaling af en del af købesummen for lejligheden. Køber støttede kravet på reglen i andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, om tilbagebetaling af overpris, alternativt på almindelige regler om afslag i købesummen. Baggrunden for kravet var følgende:

I 2014 var blev andelsboligforeningen blevet opmærksom på, at en gammel tilbagekøbsret for kommunen burde medtages som passiv i foreningens regnskab. Dette blev gennemført fra og med i regnskabet for 2014 med deraf følgende nedsættelse af ejendommens og lejlighedernes ansatte værdi.

Dommen angår kun spørgsmålet, om købers krav var forældet.

Landsretten fastslog, at forældelsen løb fra købet af lejligheden, da det allerede da burde have stået køber klart, at tilbagekøbsretten havde betydning for lejlighedens værdi, og at køber dermed eventuelt havde givet for meget for lejligheden. Herved henvist til følgende:

Køber kendte kommunens tilbagekøbsret ved købet, og ifølge køber havde købers advokat orienteret køber om, at tilbagekøbsretten var problematisk, dog ikke så meget, at køber ikke burde købe lejligheden. Hverken køber eller advokaten tog imidlertid initiativ til at få undersøgt, hvilken betydning tilbagekøbsretten kunne have for lejlighedens pris.

Landsretten konstaterede herefter, at forældelsesfristen var udløbet ved købers sagsanlæg i 2015, både efter den særlige forældelse på 6 måneder efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, og efter forældelseslovens treårige forældelsesfrist. Købers krav var således forældet.

### Kommentar

1) Krav om tilbagebetaling af overpris for en andelslejlighed (dvs. en pris i strid med reglerne om fastsættelse af en sådan pris) er omfattet af den særlige forældelse på 6 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3. I hvert fald krav i anledning af mangler ved forbedringer af en andelslejlighed er derimod omfattet af forældelseslovens treårige forældelse, jf. UfR 2006 s. 3107 H.

I sagen her tog landsretten ikke stilling til, hvilken af de to forældelsesregler, der var gældende for købers krav. I UfR 2017 s. 3232 V, der angik et tilsvarende krav fra køberen af en anden lejlighed i samme ejendom, fastslog landsretten derimod, at kravet var omfattet af forældelsen på 6 måneder efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3. Dette forekommer da absolut også at være det mest naturlige.

2) Forældelsen efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, løber fra det tidspunkt, hvor køber kendte eller burde kende kravet. Forældelsen efter forældelsesloven løber fra forfaldsdagen, dvs. i sagen købet af lejligheden, men suspenderes til først at løbe fra det tidspunkt, hvor køber kender eller burde kende kravet, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2. Landsretten fandt som nævnt, at købers krav under alle omstændigheder løb fra købet af lejligheden, da

køber allerede da burde kende kravet. Afgørelsen herom skal vel ses som en konkret afgørelse på grundlag af sagens særegne omstændigheder.

Som det fremgår, indeholder landsrettens begrundelse for afgørelsen følgende forudsætning: Køber burde ved købet have forstået, at andelsboligforeningens ansættelse af ejendommens værdi kunne være forkert. Efter kommentatorens opfattelse er denne forudsætning imidlertid næppe helt realistisk. Generelt skulle man vel i hvert fald mene, at køberen af en andelslejlighed må kunne lægge andelsboligforeningens ansættelse af ejendommens værdi til grund uden at skulle spekulere nærmere over, om ansættelsen er rigtig.

Landsretten synes dog også at lægge vægt på, at købers advokat burde have undersøgt tilbagekøbsrettens betydning for lejlighedens værdi. Det er imidlertid måske et spørgsmål, om man kan forlange noget sådant af advokaten for køberen af en andelslejlighed. Som omtalt i det fulde resumé nedenfor var en anden advokat ganske vist blevet opmærksom på problemet og havde taget initiativ til at få det undersøgt nærmere – hvilket udløste både den aktuelle sag og den omtalte UfR 2017 s. 3232 V.

Byretten, der var kommet frem til, at købers krav ikke var forældet, støttede sig på Højesterets dom i UfR 2013 s. 2083 H, se omtalen af denne dom i det fulde resumé.

### **Fuldt resumé**

Referatet medtager kun de omstændigheder, der er relevante for den konkrete sag. Resuméet af UfR 2017 s. 3232 V, der angik en anden lejlighed i samme ejendom, indeholder et mere udførligt referat af forløbet.

I referatet er af sproglige nemhedsgrunde set bort fra, at det formelt ikke er en andelslejlighed, der sælges, men rettelig en andel i andelsboligforeningen med brugsret til en bestemt lejlighed.

Sagen drejer sig om en andelslejlighed solgt i 2011 for ca. 1 mio. kr. Andelens værdi var ansat til ca. 1,2 mio. kr. Køber var pensioneret gymnasielærer el.

Ejendommen (grunden?) var blevet erhvervet fra kommunen i 1963, og på ejendommen var i forbindelse med erhvervelsen tinglyst en ret for kommunen til med 5 års varsel at købe ejendommen tilbage i 2055 for den oprindelige pris for grunden med tillæg af bygningens værdi. Tilbagekøbsretten var ikke nævnt i andelsboligforeningens vedtægter eller regnskaber, men køber fik oplysning om den ved købet.

I andelsboligforeningens regnskab for 2014 blev tilbagekøbsretten optaget som et passiv med deraf følgende reduktion af ejendommens og lejlighedernes værdi. Anledningen hertil var, at en advokat havde påpeget tilbagekøbsrettens mulige betydning for ejendommens værdi. Denne advokat var tilsyneladende advokat for en potentiel køber af en lejlighed i ejendommen og blev i øvrigt senere advokat for andelsboligforeningen.

Sagen blev anlagt i september 2015 af køber af den lejlighed, som dommen angår, mod sælger med påstand om sælgers betaling af ca. 290.000 kr. til dækning af til den omtalte reduktion af lejlighedens værdi. Køber støttede kravet på andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, alternativt på almindelige regler om afslag i købesummen.

Andelsboligforeningens § 16, stk. 3, går ud på, at køberen kan forlange tilbagebetaling af overpris for en andelslejlighed, dvs. en pris, der er højere, end hvad der følger af de bindende regler i lovens § 5 om, hvordan prisen må fastsættes. Efter bestemmelsen forældes tilbagebetalingskravet på 6 måneder fra det tidspunkt, hvor køber kendte eller burde kende kravet.

Afslag i købesummen efter de traditionelle ulovbestemte regler om afslag finder efter retspraksis anvendelse på i hvert fald mangler ved forbedringer af en andelslejlighed. Krav på afslag forældes efter den sædvanlige treårige forældelsesfrist i forældelseslovens § 3. Denne frist løber fra forfaldsdagen, dvs. i sammenhængen købet af lejligheden, men suspenderes indtil det tidspunkt, hvor køber kender eller burde kende kravet, jf. § 3, stk. 2.

Dommen angår kun spørgsmålet, om købers krav var forældet, og byretten nåede frem til, at kravet ikke var forældet. Byretten henviste herved bl.a. til Højesterets dom i Ugeskrift for Retsvæsen 2013 s. 2083 H.

UfR 2013 s. 2083 angik et tilfælde, hvor bygningens værdi og dermed de enkelte lejligheders værdi var blevet nedsat, fordi andelsboligforeningen var gået over til en ny metode for værdiberegningen. Værdien havde tidligere været ansat urealistisk højt ved en valuarvurdering. Sagen drejede sig om en andelslejlighed, der var blevet solgt nogle år før indførelsen af den nye metode, og angik et krav fra køber mod sælger om betaling af et beløb som følge af faldet i lejlighedens værdi ved den nye metode. Højesteret fastslog (stærkt sammentrængt gengivet), at købers eventuelle krav ikke var forældet, da køber ikke ved købet kendte eller burde have kendt kravet. Herved henvist til landsrettens præmisser, bl.a. hvorefter der ikke forelå oplysninger om, at køber ved købet ikke troede, at ejendommen var korrekt værdiansat, og hvorefter der ikke var grundlag for at antage, at køber burde have fået mistanke om dette, før andelsboligforeningen tog spørgsmålet op på et beboermøde nogle år efter købet.

Landsretten fandt imidlertid, at den aktuelle købers krav var forældet, da forældelsesfristen skulle regnes fra købet af lejligheden. Landsretten henviste herved til følgende (stærkt sammentrængt gengivet):

Køber kendte kommunens tilbagekøbsret ved købet, og ifølge køber havde købers advokat orienteret køber om, at tilbagekøbsretten var problematisk, dog ikke så meget, at køber ikke burde købe lejligheden. Hverken køber eller advokaten tog imidlertid initiativ til at få undersøgt, hvilken betydning tilbagekøbsretten kunne have for lejlighedens pris.

Det burde under de nævnte omstændigheder have stået køber klart, at tilbagekøbsretten havde betydning for lejlighedens værdi, og at køber dermed eventuelt havde givet for meget for lejligheden. Forældelsesfristen efter andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, var herefter udløbet, og det samme var tilfældet for forældelsesfristen efter forældelsesloven med hensyn til et eventuelt krav om afslag.