

HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 18. januar 2013

Sag 97/2012

(1. afdeling)

Troels Grum-Schwensen

(advokat Rasmus Juvik, beskikket)

mod

Ruth Olesen

(advokat Thomas Højlund, beskikket)

og

CEJ Ejendomsadministration A/S

(advokat Christina Steen de Klauman)

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 12. oktober 2010 og af Østre Landsrets 2. afdeling den 5. december 2011.

I pådømmelsen har deltaget syv dommere: Børge Dahl, Poul Søgaard, Jytte Scharling, Vibeke Rønne, Michael Rekling, Hanne Schmidt og Jan Schans Christensen.

Sagen er behandlet i forbindelse med Højesterets sag 365/2011.

Påstande

Appellanten, Troels Grum-Schwensen, har nedlagt påstand om, at de indstævnte, Ruth Olesen og CEJ Ejendomsadministration A/S, solidarisk skal betale 494.384 kr. med procesrente fra den 22. september 2009.

Ruth Olesen har over for Troels Grum-Schwensen nedlagt påstand om stadfæstelse, subsidiært betaling af et mindre beløb.

Ruth Olesen har over for CEJ Ejendomsadministration påstået (i) friholdelse for ethvert beløb, som hun måtte blive dømt til at betale til Troels Grum-Schwensen, herunder renter og sagsomkostninger, og (ii) frifindelse for CEJ Ejendomsadministrations friholdelsespåstand.

CEJ Ejendomsadministration har over for Troels Grum-Schwensen nedlagt påstand om stadfæstelse.

CEJ Ejendomsadministration har over for Ruth Olesen påstået friholdelse for ethvert beløb, herunder renter og omkostninger, som selskabet måtte blive pålagt at betale til Troels Grum-Schwensen, og frifindelse for Ruth Olesens friholdelsespåstand.

Sagsfremstilling

I årsregnskabet for 2007 for Andelsboligforeningen Østerbrogade 50/Willemoesgade 4-6 hedder det bl.a.:

”Note 15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende beregning af andelenes værdi pr. 31. december 2007 i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

	kr.
Handelsværdien i henhold til vurdering den 31. december 2007 af ejendomsmægler & valuar DTZ Egeskov & Lindquist	115.000.000
Bogført værdi af ejendommen pr. 31. december 2007	<u>55.990.645</u>
Merværdi	59.009.355
Restgæld prioritetsgæld	52.356.030
Kursværdi prioritetsgæld	<u>51.087.975</u>
	60.277.410
Egenkapital inkl. indskud opgjort efter regnskab	<u>4.491.754</u>
	64.769.164
Hensættelse	<u>- 2.000.000</u>
<i>Reguleret egenkapital</i>	<u><u>62.769.164</u></u>

Fordelingstal = indskud

Samlet fordelingstal pr. 31. december 2007 3.379.685

Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2007 18,57

62.769.164 =
3.379.685

Svarende til kr. pr. m² 17.484

...”

Andelsværdien af lejligheden Østerbrogade 50, 4. tv., var i regnskabet angivet til 2.377.890 kr. For lejligheden Willemoesgade 6, 3 th., var værdien angivet til 1.765.930 kr.

I årsregnskabet for 2008 for andelsboligforeningen hedder det bl.a. følgende:

”Note 16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende beregning af andelenes værdi pr. 31. december 2008 i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

kr.

Handelsværdien i henhold til vurdering den 31. december 2008 af ejendomsmægler & valuar DTZ Egeskov & Lindquist, dateret 28. januar 2009		100.000.000
Bogført værdi af ejendommen pr. 31. december 2008		<u>55.990.645</u>
Merværdi		44.009.355
Restgæld prioritetsgæld	52.356.030	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>51.821.331</u>	<u>534.699</u>
		44.544.054
Egenkapital inkl. indskud opgjort efter regnskab		<u>7.056.619</u>
		51.600.673
Hensættelse		<u>0</u>
<i>Reguleret egenkapital</i>		<u>51.600.673</u>

Fordelingstal = indskud

Samlet fordelingstal pr. 31. december 2008 3.507.719

Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2008 14.7106

$\frac{51.600.673}{3.507.719} =$

Svarende til kr. pr. m² 13.848

...”

Andelsværdien af lejligheden Østerbrogade 50, 4. tv., var i regnskabet angivet til 1.883.440 kr. For lejligheden Willemoesgade 6, 3. th., var værdien angivet til 1.398.730 kr.

Retsgrundlag

Andelsboligforeningsloven indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

”§ 5. 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 følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

a) Anskaffelsesprisen.

b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret 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.

...

Stk.4. Ved opgørelse af foreningens formue efter stk. 2, litra a, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indeksslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.

...

Stk.8. Uanset reglerne i stk. 2-5 kan en andelshaver ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter lov om boligbyggeri eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv. og finansieret med indeksslån.

...

§ 6. Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til bolig, skal inden aftalens indgåelse til erhververen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af, hvorledes prisen beregnes, med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3.

...

Stk.3. Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

...

Stk.5. Bestyrelsen skal som note til årsregnskabet oplyse andelens værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med § 5, samt eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen.

Stk.6. Har foreningen optaget indekslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og boligforbedring, skal bestyrelsen i en note til årsregnskabet oplyse størrelsen af lån, hvortil der ydes den nævnte støtte, samt at dette ikke indgår i opgørelsen efter § 5 af andelenes værdi.

...

§ 15. Overtrædelse af reglerne i § 2, stk. 4, 5 eller 6, 1. eller 2. pkt., straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

...

Stk.5. Den, der som mægler eller rådgiver erhvervsmæssigt medvirker ved overdragelse i strid med §§ 5, 10, 11, 13 og 14 a, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

...

§ 16. Er en overdragelse sket i strid med reglerne i §§ 5, 10, 11, 13, 14, 14 a eller 14 c, kan erhververen hæve den indgåede aftale.

...

Stk.3. Er overdragelsen sket i strid med §§ 5 eller 11, kan erhververen kræve prisen nedsat og en eventuelt erlagt overpris tilbagebetalt. Kravet om tilbagebetaling forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor erhververen kendte eller burde have kendt sit krav. Forældelse afbrydes ved sagsanlæg.”

Maksimalprisbestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, afløste § 69, stk. 1, i den tidligere gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene (lov nr. 24 af 14. februar 1967). Bestemmelsen fandtes i dens nuværende formulering i den oprindelige lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (lov nr. 239 af 8. juni 1979), og det hedder i forarbejderne til denne lov om forholdet mellem § 5 og den dagældende § 3 (nu andelsboligforeningslovens § 6) i de specielle bemærkninger i lovforslaget (Folketingstidende 1978-79, tillæg A, spalte 2393) bl.a.:

”Til § 3.

Stk. 2 træder i stedet for boligfællesskabslovens § 3. Bestemmelsen udvider overdragerens oplysningspligt over for erhververen. 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. 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.

...

Bestemmelsen om oplysningspligt er nøje knyttet til bestemmelsen i forslagets § 5, idet de oplysninger, som overdrageren har givet, danner grundlag for prisfastsættelsen.”

Med hensyn til opgørelsen af værdien af en andel i foreningens formue er § 5, stk. 1, suppleret af bl.a. stk. 2 om ansættelse af ejendommens værdi, herunder litra b om valuarvurdering, og stk. 4 om opgørelse af foreningens prioritetsgæld. Bestemmelserne fik deres nuværende formulering ved lov nr. 379 af 20. maj 1992 om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. I de almindelige bemærkninger til lovforslaget (Folketingstidende 1991-92, tillæg A, spalte 5985 f.) hedder det bl.a.:

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

Der hersker en del uklarhed om, hvordan den del af prioritetsgælden, der udgøres af realkreditlån, skal opgøres, når ejendommen ansættes til den aktuelle ejendomsværdi (§ 5, stk. 2, litra c). Det fastsættes derfor, at realkreditlån skal opgøres som obligationsrestgælden til kursværdi. Lånetyper, indekslån, skal opgøres som den indeksregulerede obligationsrestgæld til kursværdi. Der er tale om en ændring i forhold til Boligstyrelsens cirkulære af 21. april 1986 om prisfastsættelsesreglerne, hvor det er anført, at indekslån skal medtages med den indeksregulerede pantebrevsrestgæld. Ændringen bevirker, at ændringer i kurserne på indekslån - i lighed med ændringer i kurserne på andre lån - får betydning for prisfastsættelsen.

Ændringen medfører ændringer i andelsværdierne for andelshavere, hvis andelsbolig er finansieret med indekslån. Hvis kursniveauet for indeksobligationer på det tidspunkt, hvor indekslånet blev optaget, var højere end i dag, vil andelsværdien stige. Eksempelvis vil andelsværdien for en andelsbolig med den indeksreguleret pantebrevsrestgæld på 500.000 kr. stige med ca. 50.000 kr., hvis kursniveauet på tidspunktet for låneoptagelsen var 10 pct. højere end i dag.

Tilsvarende vil andelsværdien falde, hvis kursniveauet på tidspunktet for lånets optagelse var lavere end i dag.

Ved handelsværdien som udlejningsejendom (§ 5, stk. 2, litra b), foreslås foretaget en kontantvurdering. Handelsværdien som udlejningsejendom bliver således opgjort på

samme måde som den offentlige kontantværdi. Dette indebærer, at foreningens gæld fratrækkes på samme måde, som ved anvendelse af den offentlige kontantværdi (litra c).

Ved de øvrige beregningsmetoder, anskaffelsessummen (litra a) og den prioriterede ejendomsværdi (litra d) optages prioritetsgælden som hidtil til pantebrevsrestgælden. Det er uden betydning, om der er tale om kontantlån eller almindelige obligationslån.”

I de specielle bemærkninger til lovforslaget (Folketingstidende 1991-92, tillæg A, spalte 5988 f.) hedder det bl.a.:

”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.”

Højesterets begrundelse og resultat

1. Sagens hovedspørgsmål

Sagen angår, hvordan der skal forholdes ved prisfastsættelsen af en andel i en andelsboligforening, når andelen sælges i perioden mellem to generalforsamlinger, og der i perioden er sket et fald i andelsboligforeningens formue, som ikke er en følge af den sædvanlige drift.

2. Maksimalpris, andelskrone og reguleringspligt

Andelsboligforeningsloven indeholder i § 5, stk. 1, en bestemmelse, som maksimerer prisen ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening med tilknyttet ret til en bolig. Prisen må ikke overstige, hvad bl.a. værdien af andelen i foreningens formue ”med rimelighed kan betinge”. Denne maksimalprisbestemmelse suppleres af reglerne i stk. 2-13 om forskellige prisberegnings- og værdiopgørelseselementer. I overensstemmelse med ordlyden af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, finder Højesteret, at det er forholdene ved overdragelsen, dvs. på tidspunktet for indgåelsen af aftalen mellem sælger og køber om overdragelse af en andelslejlighed, der er afgørende for, hvad prisen efter § 5, stk. 1, højst kan være.

Aftaler om overdragelse af en andel skal forelægges foreningens bestyrelse til godkendelse, og bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt, jf. lovens § 6, stk. 3.

Værdien af andelen i foreningens formue fastsættes i almindelighed på en andelsboligforenings ordinære generalforsamling, og således at den vedtagne andelskrone og værdien af de enkelte andele gælder indtil næste ordinære generalforsamling. Maksimalprisbestemmelsen i § 5, stk. 1, er ikke til hinder for at fastholde den vedtagne andelsværdi indtil næste ordinære generalforsamling i tilfælde af formueforøgelse mellem de ordinære generalforsamlinger. Er der imidlertid til foreningen fremkommet oplysning om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelsen af andelens værdi, skal der ved prisfastsættelsen af en andel og bestyrelsens kontrol heraf tages højde herfor, så det sikres, at prisen på overdragelsestidspunktet ikke er højere end, hvad der efter § 5, stk. 1, lovligt kan kræves. Der skal således ved beregning af maksimalprisen i det mindste foretages en regulering af den senest vedtagne formueopgørelse på det eller de punkter, som må anses nødvendige for, at maksimalprisbestemmelsen kan anses for overholdt.

3. Ejendomsværdi og reguleringspligt

Foreningen kan vælge at opgøre værdien af den faste ejendom til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jf. § 5, stk. 2, litra b. I givet fald skal vurderingen foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar, og vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel. Ved opgørelsen af handelsværdien fastsættes andelsværdien ifølge bemærkningerne til bestemmelsen normalt en gang årligt på generalforsamlingen. Dette ændrer imidlertid ikke på, at en andel ikke må overdrages til en pris, der på handelstidspunktet er højere end det, som værdien af andelen i foreningens formue med rimelighed kan betinge, jf. § 5, stk. 1. Man kan således ikke fastholde den hidtidige andelskrone og andelsværdi, selv om den er baseret på en valuarvurdering, der er nyere end 18 måneder, hvis foreningen har modtaget en senere valuarvurdering, der viser, at der er sket et fald i ejendommens værdi, som har væsentlig betydning for andelskronen og andelsværdien.

4. Den konkrete sag

a. Forholdet mellem køber og sælger

Aftalen mellem Ruth Olesen og Troels Grum-Schwensen om køb af andelen til 2.377.824 kr. med tillæg af forskellige forbedringer blev indgået den 22. marts 2009. Den aftalte pris for andelen blev opgjort på baggrund af årsregnskabet for 2007, der var baseret på en valuarvurdering af ejendommen pr. 31. december 2007. Ifølge vurderingen var ejendommens handelsværdi 115 mio. kr.

På tidspunktet for indgåelsen af købsaftalen den 22. marts 2009 forelå der en ny valuarvurdering af ejendommen pr. 31. december 2008, som formanden for bestyrelsen for andelsboligforeningen modtog den 30. januar 2009, og som samtidig blev sendt til CEJ Ejendomsadministration A/S. Af vurderingen fremgår, at ejendommens handelsværdi var faldet med 15 mio. kr. fra 115 til 100 mio. kr., dvs. ca. 13 %.

Denne oplysning var efter Højesterets bedømmelse så væsentlig, at der burde have været taget højde for den ved overdragelsen af andelen; kort tid efter på generalforsamlingen den 22. april 2009 blev værdien af andelen da også nedsat til 1.883.440 kr.

På denne baggrund finder Højesteret, at faldet i andelens værdi på handelstidspunktet den 22. marts 2009 var af en sådan størrelsesorden, at købsprisen er fastsat i strid med den lovbestemte maksimalpris, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1.

Troels Grum-Schwensen har herefter krav på, at Ruth Olesen tilbagebetaler overprisen, jf. andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3.

Der foreligger ikke en beregning af overprisen fra bestyrelsens side. Bestyrelsen beregnede således ikke i forbindelse med handlen, hvilken betydning faldet i ejendommens værdi isoleret set ville have for andelens værdi.

En beregning af andelsværdien på tidspunktet for aftalens indgåelse alene under hensyn til faldet i ejendommens værdi, dvs. som en korrektion til andelsværdien fastsat i foråret 2008 i 2007-regnskabet, ville have ført til et fald i denne på ca. 568.000 kr. (ca. 24 %). Det fremgår imidlertid af årsregnskabet for 2008, som blev vedtaget på generalforsamlingen i april 2009, at faldet i andelsværdien i 2008 som følge af en række andre forhold kun blev på 494.384 kr. På den baggrund finder Højesteret, at overprisen må fastsættes til 494.384 kr. Højesteret tager

derfor ligesom byretten Troels Grum-Schwensens påstand over for Ruth Olesen om betaling af dette beløb til følge.

b. Forholdet mellem køber og administrator

CEJ Ejendomsadministration rådgav andelsboligforeningen om, at Ruth Olesens andel kunne sælges i marts 2009 til den hidtidige andelskrone og udfærdigede aftalen af 22. marts 2009 om overdragelse af andelen til Troels Grum-Schwensen i overensstemmelse hermed, uanset at dette var i strid med den ufravigelige regel i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1. På dette tidspunkt vidste CEJ Ejendomsadministration, at værdien af andelsboligforeningens ejendom fra udgangen af 2007 til udgangen af 2008 var faldet fra 115 til 100 mio. kr. CEJ Ejendomsadministration vidste også, at værdien af de enkelte andele var fastsat på grundlag af den højst mulige ejendomsværdi, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, og at værdien af de enkelte andele først og fremmest beroede på ejendomsværdien. CEJ Ejendomsadministration burde endvidere som professionel administrator af andelsboligforeninger have indset, at det indtrådte fald i ejendomsværdien var af væsentlig – negativ – betydning for fastsættelsen af den enkelte andels værdi, og at prisen i handelen mellem Ruth Olesen og Troels Grum-Schwensen indebar en overførsel af et allerede indtrådt tab i ejendomsværdi fra Ruth Olesen til Troels Grum-Schwensen.

Ved under disse omstændigheder at have rådgivet som anført finder Højesteret, at CEJ Ejendomsadministration har handlet ansvarspådragende over for både Ruth Olesen som sælger og Troels Grum-Schwensen som køber. Det er på den anførte baggrund uden betydning for ansvarsbedømmelsen, at overdragelsesaftalen indeholdt en bestemmelse om, at køberen var gjort bekendt med, at "den nuværende andelskrone formentlig vil falde på den kommende generalforsamling som følge af fald i valuarvurderingen", eftersom en sådan aftalebestemmelse ikke kan sætte lovens ufravigelige maksimalprisbestemmelse ud af kraft.

Det følger heraf, at CEJ Ejendomsadministration over for Troels Grum-Schwensen hæfter solidarisk med Ruth Olesen for tilbagebetalingen af overprisen på de 494.384 kr. Højesteret tager derfor ligesom byretten også Troels Grum-Schwensens påstand over for CEJ Ejendomsadministration til følge.

c. Forholdet mellem sælger og administrator

Som anført hæfter Ruth Olesen og CEJ Ejendomsadministration solidarisk over for Troels Grum-Schwensen for tilbagebetaling af overprisen på 494.384 kr. I det indbyrdes forhold mellem Ruth Olesen og CEJ Ejendomsadministration er spørgsmålet i første række, hvem af dem der endeligt skal betale beløbet helt eller delvist.

Da Ruth Olesen indgik aftalen om salg den 22. marts 2009, gik hun som følge af CEJ Ejendomsadministrations rådgivning ud fra, at dette lovligt kunne ske til den hidtidige andelsværdi. Hun vidste imidlertid, at ejendommens værdi var faldet, og at dette havde betydning for værdien af andelen. Der er på den baggrund ikke tilstrækkeligt grundlag for at anse prisen lovlig for tilsikret af CEJ Ejendomsadministration over for Ruth Olesen. Ruth Olesen kan derfor ikke ud fra garantisyndspunkter i forhold til CEJ Ejendomsadministration forlange sig stillet, som om den tagne pris for lejligheden var lovlig.

CEJ Ejendomsadministration har imidlertid som nævnt ved sin fejlagtige rådgivning handlet ansvarspådragende over for Ruth Olesen. Spørgsmålet er derfor, om Ruth Olesens tilbagebetaling af overprisen udgør et tab, som hun ud fra erstatningsretlige synspunkter kan forlange erstattet af CEJ Ejendomsadministration. Det tab, som tilbagebetaling af overprisen udgør for Ruth Olesen, er imidlertid ikke opstået som følge af CEJ Ejendomsadministrations rådgivning, men er en følge af, at andelen Østerbrogade 50, 4. tv., blev solgt i strid med maksimalprisbestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, uden hensyntagen til et allerede indtrådt fald i ejendommens værdi af væsentlig betydning for andelens værdi. Højesteret tiltræder byrettens bevisbedømmelse, hvorefter det ikke er godtgjort, at Ruth Olesen ville have solgt andelen Willemoesgade 6, 3. th., hvis hun havde fået at vide, at hun ikke kunne sælge andelen Østerbrogade 50, 4. tv., til den hidtidige andelsværdi, og hun har heller ikke i øvrigt godtgjort, at hun har lidt et tab, som berettiger til erstatning af CEJ Ejendomsadministration.

I det indbyrdes forhold mellem Ruth Olesen og CEJ Ejendomsadministration skal Ruth Olesen således endeligt stå for tilbagebetalingen af overprisen med renter, og Ruth Olesen skal friholde CEJ Ejendomsadministration for betaling heraf. Ligesom byretten tager Højesteret således CEJ Ejendomsadministrations friholdelsespåstand til følge i dette omfang.

Også for så vidt angår sagsomkostninger tiltræder Højesteret byrettens bedømmelse, hvorefter de må anses for en erstatningsudløsende følge af CEJ Ejendomsadministrations ansvarspådra-

gende rådgivning. CEJ Ejendomsadministration skal derfor friholde Ruth Olesen for de sagsomkostninger, der tilkendes Troels Grum-Schwensen. Ligesom byretten tager Højesteret således Ruth Olesens friholdelsespåstand til følge i dette omfang.

d. Konklusion

Højesteret stadfæster herefter byrettens dom i hovedsagen for byretten.

e. Sagsomkostninger

I sagsomkostninger for landsretten skal Ruth Olesen og CEJ Ejendomsadministration solidarisk til statskassen, subsidiært Troels Grum-Schwensen (dennes retshjælpsforsikring), betale 60.000 kr. til dækning af advokatudgift. Beløbet skal indbetales til Højesteret, der i fornødent omfang afregner med retshjælpsforsikringen.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Ruth Olesen (hendes retshjælpsforsikring), subsidiært statskassen, og CEJ Ejendomsadministration solidarisk til statskassen, subsidiært Troels Grum-Schwensen (dennes retshjælpsforsikring), betale 60.000 kr. til dækning af advokatudgift. Beløbet skal indbetales til Højesteret, der i fornødent omfang afregner med retshjælpsforsikringen.

CEJ Ejendomsadministration skal yderligere til statskassen betale et beløb svarende til, hvad der skulle være betalt i retsafgift for Højesteret, på 18.260 kr.

Som anført skal CEJ Ejendomsadministration i det indbyrdes forhold friholde statskassen og Ruth Olesen (hendes retshjælpsforsikring) for de sagsomkostninger, som er betalt af statskassen eller Ruth Olesen (hendes retshjælpsforsikring).

Thi kendes for ret:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Ruth Olesen og CEJ Ejendomsadministration A/S solidarisk til statskassen, subsidiært Troels Grum-Schwensen (dennes retshjælpsforsikring), betale 60.000 kr.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Ruth Olesen (hendes retshjælpsforsikring), subsidiært statskassen, og CEJ Ejendomsadministration A/S solidarisk til statskassen, subsidiært Troels Grum-Schwensen (dennes retshjælpsforsikring), betale 60.000 kr.

CEJ Ejendomsadministration A/S skal i sagsomkostninger til statskassen yderligere betale 18.260 kr.

CEJ Ejendomsadministration A/S skal i det indbyrdes forhold friholde statskassen og Ruth Olesen (hendes retshjælpsforsikring) for de sagsomkostninger, som er betalt af statskassen eller Ruth Olesen (hendes retshjælpsforsikring).

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.

Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.