

## DOM

Afsagt den 28. februar 2019 af Østre Landsrets 6. afdeling  
(landsdommerne Sanne Kolmos, Katja Haack Nielsen (kst.) og Peter Mørk Thomsen).

6. afd. nr. B-2704-17:

C og D

(advokat Jeppe Holt)

og

ABC Bolig ApS

(tidl. Nybolig Tårnby – Schlichting & Nielsen A/S)

(advokat Peter Klitgaard)

mod

A og B

(advokat Jan Allan Svendsen)

Samt

6. afd. nr. B-2710-17:

G og H

(advokat Jeppe Holt)

og

ABC Bolig ApS

(tidl. Nybolig Tårnby – Schlichting & Nielsen A/S)

(advokat Peter Klitgaard)

mod

E og F

(advokat Lise Møller Zinck (prøve))

Københavns Byrets dom af 9. november 2017 (BS 45C-5360/2016 og BS 45C-5610/2016) er anket af C og D samt G og H samt ABC Bolig ApS.

Appellanterne C og D har nedlagt påstand som for byretten om frifindelse i forhold til de indstævnte A og B, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end det idømte efter landsrettens skøn.

Over for medappellanten ABC Bolig ApS har C og D nedlagt en selvstændig påstand om friholdelse for ethvert beløb, som C og D måtte blive dømt til at betale til A og B, herunder renter og omkostninger.

ABC Bolig ApS har over for medappellanterne, C og D, påstået stadfæstelse.

Over for ABC Bolig ApS' påstand har C og D nedlagt påstand om frifindelse.

Appellanterne G og H har nedlagt påstand som for byretten om frifindelse i forhold til de indstævnte E og F, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end det idømte efter landsrettens skøn.

Over for medappellanten ABC Bolig ApS har G og H nedlagt en selvstændig påstand om friholdelse for ethvert beløb, som G og H måtte blive dømt til at betale til E og F, herunder renter og omkostninger.

ABC Bolig ApS har over for medappellanterne, G og H, påstået stadfæstelse.

Over for ABC Bolig ApS' påstand har G og H nedlagt påstand om frifindelse.

Appellanten ABC Bolig ApS har i forhold til de indstævnte, A og B samt E og F, nedlagt påstand om frifindelse.

De indstævnte, A og B samt E og F, har påstået stadfæstelse.

## **Forklaringer**

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaring af G, F, D, B, V og I.

G har supplerende forklaret blandt andet, at hendes mand H arbejder som risikokoordinator i Furesø Kommune. Under byretssagen arbejdede han i Københavns Kommune. De var alle tre glade for at bo på Nørrebro. De ville ikke nødvendigvis flytte. De havde tidligere set på hus, men havde ikke råd. Det var prisen, der gjorde, at de flyttede. De ville ikke have solgt lejligheden til en lavere pris, for så havde de ikke haft mulighed for at købe hus. Hvis de skal betale penge tilbage til køberne af lejligheden, er de nødt til at optage et tillægslån i huset. De er i dialog med banken herom. Da de købte lejligheden i 2009, var det på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering. Hun mener, at den var 1.250.000 kr., men er ikke sikker.

F har supplerende forklaret blandt andet, at de sendte alle papirer vedrørende handlen til et advokatfirma, men de nåede ikke at tale med advokaten, inden de skrev aftalen under. Han blev efterfølgende kontaktet telefonisk af advokaten, hvor han oplyste, at de ikke længere havde brug for hjælp. Han hørte om den nye valuarvurdering i starten af april 2016. Overboen fortalte, at værdien af lejligheden var faldet markant. Han hørte det først fra bestyrelsen senere i april måned ved indkaldelse til generalforsamlingen i maj 2016. Ved valuarvurderingen i foråret 2017 var det ham, der viste Erik Wiborg rundt i ejendommen. Han nævnte kort, at der var en verserende retssag. Han havde forinden alene været i kontakt med Wiborg, da han bestilte vurderingen. Han talte ikke med Wiborg om den kontrolvurdering, der blev lavet i 2016.

E og han havde nok tre møder med deres bankrådgiver inden køb af lejligheden. Han husker ikke, om bankrådgiveren forholdt sig til forskellen på den offentlige vurdering og valuarvurderingen. Den tidligere nævnte finansmand er bankrådgiveren. Banken ville gerne belåne andelen efter de foreliggende oplysninger. Banken tog ikke noget forbehold. De har ikke taget erstatningsforbehold over for banken.

D har supplerende forklaret blandt andet, at hun og C ikke har tre, men to fælles børn og C's særbarn. C arbejder som gadeplansmedarbejder i Københavns Kommune. De havde i lang tid kigget efter en anden større bolig. De ville gerne blive i området. Der var en lejlighed til salg i samme gade, men den var dyrere. Hun så den ultimo november 2015. Købsprocessen tog 2-3

måneder, så købsaftalen blev først underskrevet ultimo februar 2016. De var afhængig af at sælge lejligheden til prisen for at kunne købe den nye. De var bange for, at den nye lejlighed blev solgt til anden side. De fik lavet en risikovillighedstest i banken, der viste, at de ikke var særlig risikovillige. De var i kontakt med ejendomsadministrationen i forbindelse med salg af andelsboligen. De drøftede ikke valuarvurderingen. Andelsboligforeningen var ved at indhente en ny vurdering, da de handlede. Det fremgik af overdragelsesaftalen, at parterne blev henvist til at søge professionel rådgivning vedrørende valuarvurderingen. De drøftede spørgsmålet med Lokalbolig inden salget. Lokalbolig havde ingen bemærkninger hertil. De holdt ikke møde med deres bankrådgiver. De drøftede først spørgsmålet med ejendomsadministrationen, da den nye valuarvurdering kom.

B har supplerende forklaret blandt andet, at A og han sendte papirerne vedrørende handlen til deres advokat, men de nåede ikke at tale med advokaten, inden aftalen blev underskrevet. Han mener umiddelbart, at advokaten fik sendt papirerne inden fristen for advokatforbeholdet i overdragelsesaftalens pkt. 11. De kendte på daværende tidspunkt ikke den nye valuarvurdering. De nåede ikke at tale med advokaten, da ejendomsmægleren mente, at det skulle gå stærkt. Ejendomsmægleren oplyste telefonisk, at det var bedst, hvis de gav afkald på advokatforbeholdet. Han frafaldt derfor advokatforbeholdet over for ejendomsmægleren. Han ved ikke, hvor det er noteret. De havde på det tidspunkt underskrevet overdragelsesaftalen. Han husker ikke, om de underskrev overdragelsesaftalen mere end én gang. Han har efterfølgende talt med advokaten. Det var efter, at advokatforbeholdet blev ophævet. Han har ikke talt med advokaten om, hvorvidt de gjorde en god handel. Han talte ikke med advokaten om valuarvurderingen. Andelsboligforeningen var gået fra offentlig vurdering til valuarvurdering, så der var ikke noget at sammenligne med. Han kan bekræfte, at de gav afkald på advokatforbeholdet, førend deres advokat fik lejlighed til at gennemgå dokumenterne vedrørende købet.

Deres bank godkendte handlen. Banken tog ingen forbehold, heller ikke for valuarvurderingen. De havde læst overdragelsesaftalens pkt. 8 igennem, og de var opmærksomme på, at prisen kunne ændre sig. De var indstillet på at lade markedet styre prisen. De forventede i givet fald, at ændringen ville være i opadgående retning.

Han bad bestyrelsesformanden om en plantegning midt i april 2016. Formanden oplyste, at der var kommet en ny valuarvurdering, og at andelskronen var faldet. Han forsøgte at få telefonisk kontakt til formanden igen, men denne svarede ikke. Han ringede derfor om mandagen til J i ejendomsadministrationen. Hun havde ikke oplevet en lignende situation før, så hun ville ikke sige noget.

Kælderlokalet i andelsboligforeningen er ikke i sådan stand, at det kan udlejes. Der skal i givet fald laves en del i lokalet først. Det er ikke udlejet nu, og der er ingen planer om at sætte kælderlokalet i stand og leje det ud. Han er nu medlem af andelsboligforeningens bestyrelse. Han indtrådte i bestyrelsen på den efterfølgende generalforsamling efter deres overtagelse af lejligheden.

V har supplerende forklaret blandt andet, at hun forsat er ejendomsmægler, men siden maj 2017 har hun arbejdet med projektsalg i Carlsberg Byen. Jobskiftet havde ikke noget med denne sag at gøre. Hun har ikke lavet valuarvurderinger siden vurderingen af 22. marts 2016. Hun har udarbejdet i alt fem valuarvurderinger for tre forskellige andelsboligforeninger. De første to vurderinger ligger langt tilbage i tid, og én blev udarbejdet samtidig med vurderingen i 2016 i denne sag. Hun husker ikke, om hun fandt normerne frem og læste dem, da hun i 2015 skulle lave den første valuarvurdering i sagen. Hun tog kontakt til ejendomsmæglerforeningen med hensyn til en skabelon til vurderingen, men de havde ingen. Hun blev valuar i 2006. Det er en overbygning til ejendomsmægleruddannelsen.

Hun havde ikke selv erfaring med udlejning og salg af investeringsejendomme, så hun fik hjælp af en medarbejder fra Nybolig Erhverv ved udarbejdelse af de to valuarvurderinger i sagen. Der var et samarbejde inden for kæden. Hun husker ikke navnet på den mandlige medarbejder, som hjalp hende. Hun var ved udarbejdelse af valuarvurderingen af 24. marts 2015 bekendt med boligreguleringsloven, den maksimale lovlige leje og forrentningsprocenten. Hun nåede frem til lejeniveauet på 1.200 kr. pr. kvm. på baggrund af et skøn, der var baseret på, hvad hun læste på Infosys samt sparring med sin chef og kolleger. Hun kontaktede også Huslejenævnet, men de ville ikke oplyse noget, når der ikke var en klagesag på den pågældende ejendom. Hun husker vedrørende den anden vurdering i 2016, at den ene af de to lejligheder, som hun fik fremvist, var den samme, som hun så første gang. Det var lejligheden beliggende i nr... I 2015 var begge de fremviste lejligheder i god stand. I

2016 var den ene lejlighed i god stand og den anden i middel stand. Hun brugte betegnelsen istandsat, når alt var i orden. Det havde i 2016 ingen betydning, at den ene kun var i middel stand. I 2015 gik hun ud fra, at alle lejligheder i foreningen var i god stand. Hun fastsatte forrentningsprocenten til 3 i begge vurderinger. Hun lænede sig op ad oplysning fra samarbejdspartneren fra Nybolig Erhverv. Hun fik det samme oplyst begge år. Hun vidste godt, at forrentningsprocenten havde stor betydning for vurderingen. Det var fristende at sætte forrentningsprocenten ned i 2016, men det ville have været useriøst. Nybolig Erhverv havde ingen referenceejendomme, som hun kunne bruge. Det var en fodfejl, at hun ikke nævnte i vurderingen fra 2015, at hun ikke kunne finde nogen referenceejendomme. Hun ved fortsat ikke, om lejeniveaueet i 2015-vurderingen på de 1.200 kr. pr. kvm. var for højt. Derfor kan man heller ikke konkludere, at vurderingen var forkert. Hun var nødt til at reagere, da hun i 2016 fik at vide, at prisen måske var for høj. Hun kontaktede igen Huslejenævnet. De ville fortsat ikke hjælpe. Hun drøftede sagen med sin chef, herunder spørgsmålet om hun skulle afstå fra opgaven, men de blev enige om, at der ikke var noget forgjort ved selv at sætte vurderingen lavere. De talte om, at andelsboligforeningen nok ville indhente en ny vurdering. Hun mener ikke, at hun sendte vurderingen af 22. marts 2016 til administrator J før ved mail af 1. april 2016. Hun plejede ikke at sende noget ud, før det var færdigt. Det var kutyme at forelægge større opgaver for chefen. Vurderingen var således klar inden den 1. april 2016, men hun fik først grønt lys fra chefen den 1. april 2016. Hun mener ikke, at hun var i kontakt med administrator eller bestyrelsen inden da.

I mail af 4. april 2016 til administrator J skulle der rettelig have stået, at grunden til, at der var korrigeret i huslejen, var, at hun var blevet opmærksom på, at tidligere anslået husleje ”muligvis” var for høj i forhold til, hvad Huslejenævnet ville acceptere. Hun ved stadig ikke, om en husleje på 1.200 kr. pr. kvm. var for høj. Hun blev kontaktet af en ansat hos revisor Jørn Munch, der rejste tvivl om hendes lejefastsættelse. Hun talte ikke med vedkommende om, at det var en fejl. Hun korrigerede alene for at være sikker på, at huslejen ikke var for høj. Hun er sikker på, at hun ikke har sagt, at det var en fejl. Hun vidste godt, at andelsboligforeningen skulle bruge valuarvurderingen til at fastsætte pris ved salg af lejligheder i foreningen. De 1.200 kr. pr. kvm, som hun fastsatte som markedsleje i 2015, afspejlede de lejligheder, hun så. Hun holdt det op imod oplysninger på Infosys. Beløbet var et udtryk for den fornemmelse, hun sad tilbage med efter læsning af domme og afgørelser på Infosys.

Hun husker ikke, om hun underskrev vurderingsrapporten den 22. marts 2016, eller om den først blev underskrevet den 1. april 2016 efter forelæggelsen for chefen og i forbindelse med fremsendelsen til administrator. Hun erindrer ikke, hvor lang tid der gik fra underskriften, og til hun modtog opkaldet fra revisionsfirmaet. Der gik måske +/- en uge. Hun mener, at hun havde lavet besigtigelsen. Det var en anden vurdering, hun havde lavet, som revisionsfirmaet reagerede på. De to rapporter er sammenfaldende. Hun overvejede ikke at ringe til administratoren og sige, at hun var i tvivl. Det overraskede hende, at der ikke i overdragelsesaftalerne blev taget forbehold for næste vurdering. Det har hun set i andre sager. Hun har tidligere formidlet andelsboliger. Det er normalt, at køber har advokat, og at der tages forbehold. Hun har læst mange valurvurderinger i forbindelse med formidling. Antalsmæssigt er det under 50, men over 25. Hun har ikke været køberrådgiver vedrørende andelsboliger.

Hun ændrede de 1.200 kr. pr. kvm, da hun var i tvivl, om lejen var for høj. Nybolig Erhverv hjalp ikke med fastsættelse af lejen, kun med forrentningsprocenten. Hun talte med medarbejderen hos revisionsfirmaet om, hvad dennes erfaring var med lejen. Hun satte lejen ned for at være på den sikre side. Valuarvurderingen i 2015 var hendes tredje vurdering. Hun orienterede ikke bestyrelsen om dette. Hun vidste, at der kunne opstå problemer med bl.a. sagsanlæg, når prisen blev sat ned i 2016. Hun tænkte – og håbede – at foreningen ville indhente en ny vurdering. Hun burde også have taget kælderlokalet med i den første vurdering i 2015. I 2016 prøvede hun at finde flere indtægter, da hun godt vidste, at der ville blive problemer med vurderingen.

I har supplerende forklaret blandt andet, at i hans tid som medlem af bestyrelsen blev vedligeholdelsesplanen stort set fulgt. Enkelte ting manglede, og andre var fremrykket. De var ikke langt fra at udleje kælderlokalet. Bagdøren skulle ordnes, så den af forsikringsmæssige grunde kunne låses indefra af lejer. Beboerne i stuen var ikke glade for at leje lokalet ud, og derfor ventede man. Der var et 2-etagers loftsrum, hvoraf den nederste etage blev brugt til opbevaring. Inden han fraflyttede ejendommen, blev der ryddet op for at se, om det kunne udnyttes til noget, f.eks. til loftslejligheder.

Det var ham, der fremviste lejlighederne for V i 2015. Han boede i lejligheden beliggende nr.... Den var i god stand. Der var lavet nyt køkken inden for de seneste to år, og

badeværelset var relativt nyt. Han husker ikke, om der var skiftet elinstallationer i hele lejligheden, men der var i hvert fald i størstedelen. Lejligheden beliggende nr. 29, 4. th., var helt nyistandsat med nyt køkken og bad. Han drøftede ikke forrentningsprocenten med V.

Det stod for revisors egen regning at lave en "buffer" på 2 million kr. i 2015 for at friholde eventuelle fremtidige købere. Bestyrelsen valgte ikke at tage det op med revisor. Hvis der ikke var sat 2 millioner kr. af, så ville andelskronen have været højere. Bestyrelsen havde tidligere en diskussion med revisor om altanerne og den offentlige ejendomsvurdering, da den offentlige ejendomsvurdering ikke tog højde for altanernes værdi. Der blev derfor indhentet en valuarvurdering, der skulle bruges til at få revisoren til at medtage kostprisen af altanerne i vurderingen. Valuaren var ikke lokalkendt og vurderingen var meget kort. Ejendommen blev også vurderet, da foreningen optog lån til altanerne. De fik ikke oplyst vurderingsbeløbet, men alene at det var markant over den offentlige vurdering. Valuarvurderinger svinger og kan variere betydeligt. Han tror ikke, at revisor havde erfaring med valuarvurderinger. Han husker ikke, om ejendomsadministrationen var et større foretagende. Han er ikke bekendt med, hvad revisor vidste om lejeniveauer m.v.

### **Procedure**

Parterne har for landsretten gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Forældelsesindsigelsen er under ankesagen alene endeligt gjort gældende af appellanterne G og H over for de indstævnte E og F.

C og D samt G og H har for landsretten yderligere gjort gældende, at såfremt landsretten finder, at de som sælgere af andelslejlighederne skal tilbagebetale en ulovlig overpris, så skal ABC Bolig ApS friholde dem i medfør af ejendomsmæglerlovens § 47, 3. pkt., om godtgørelse. De har endvidere vedrørende ABC Bolig ApS' erstatningsansvar i forhold til dem som sælgere af andelsboligerne for landsretten yderligere gjort gældende, at såfremt landsretten måtte finde, at ABC Bolig ApS selv konstaterede at have fejlvurderet ejendommen pr. 31. december 2014, så burde ABC Bolig ApS uden ugrundet ophold have givet andelsboligforeningen, andelshaverne og administrator meddelelse herom på det tidspunkt, hvor ABC Bolig ApS indså dette.



A og B samt E og F har for landsretten anerkendt, at der skal fragå en skønsmæssig hensættelse på 1.000.000 kr. svarende til en nedsættelse af overprisen/tabets med 100.000 kr. for hver lejlighed.

I forhold til ABC Bolig ApS har A og B samt E og F for landsretten subsidiært gjort gældende, at de har krav på godtgørelse i medfør af ejendomsmæglerlovens § 47, 3. pkt.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Det bemærkes, at en valuarvurdering af en andelsboligforening er udtryk for et skøn, hvor ikke mindst vurderingstidspunktet, de aktuelle markedsforhold, ejendommens særegenhed og antallet af referencehandler har betydning for vurderingen. Så længe valuaren har inddraget de korrekte faktiske oplysninger, bør der derfor udvises tilbageholdenhed med at tilsidesætte et sådant skøn.

Ejendomsmægler og valuar Vs ændrede valuarvurdering af 22. marts 2016 er ikke begrundet i et nyt skøn baseret på markeds-mæssige forhold, men beror alene på en fejl ved i den første vurdering af 24. marts 2015 at fastsætte en markedsleje på 1.200 kr. pr. kvm for en ejendom, hvor lejen skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 5. At det beror på en fejl understøttes af Vs forklaring om bl.a., at hun ikke skelnede mellem markedsleje og husleje, der lovligt kunne opkræves, hendes mails af 1. og 4. april 2016 til administrator J, hvoraf fremgår bl.a., at grunden til korrektionen af huslejen var, at hun var blevet opmærksom på, at tidligere anslået husleje havde været for høj i forhold til, hvad huslejenævnet ville acceptere, samt oplysningerne fra statsautoriseret revisor Jørn Munch i mail af 13. juni 2017 til advokat Peter Klitgaard, hvor det fremgår bl.a., at V havde oplyst, at ændringen skyldtes en fejl.

Landsretten tiltræder på denne baggrund og i øvrigt af de grunde, der er anført af byretten, at det er godtgjort, at valuarvurderingen af 24. marts 2015 var fejlbehæftet, således at ejendommen blev vurderet for højt i forhold til ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom på det anførte vurderingstidspunkt. Fejlen er af et sådant omfang, at købsprisen for andelene omfattet af denne sag er fastsat i strid med den lovbestemte maksimalpris, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1.

Som anført indledningsvis vil en vurdering af en ejendoms mulige kontante handelsværdi bero på et vist skøn. Som sagen er forelagt landsretten, kan der ved vurderingen af overprisen tages udgangspunkt i valuarvurderingen af 22. marts 2016 på 19.950.000 kr., hvilken vurdering – der dog vedrører det efterfølgende år – er foretaget af samme valuar og vedrører samme ejendom, men hvor der i stedet for markedsleje er anvendt den husleje, der lovligt kunne opkræves. Det bemærkes hertil, at der ikke er oplyst om markeds-mæssige eller andre forhold ved ejendommens indretning og anvendelse, der kan begrunde, at ejendommens mulige kontante handelsværdi skulle være lavere i 2015 end i 2016. Køberne har til brug for deres erstatningskrav taget udgangspunkt i en kontrolrapport af 16. juni 2016 fra ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg, hvori ejendommen pr. 31. december 2014 er værdisat til 21.250.000 kr. Landsretten tiltræder af de grunde, der er anført af byretten, at der ved vurderingen af overprisen kan tages afsæt i denne kontrolrapport, og at der med såvel denne kontrolrapport som med vurderingsrapporten af marts 2016 er tilstrækkelig sikre holdepunkter for skønsmæssigt at fastsætte overprisen til 5.750.000 kr. Landsretten har ved tiltrædelsen af denne vurdering lagt vægt på, at der er foretaget en reduktion (”hensættelse”) med 1 mio. kr., og at kontrolrapporten har beregnet ejendommens værdi under anvendelse af en afkastprocent, der er knap halv så stor som den, der er anvendt i vurderingsrapporten.

Det følger af andelsboligforeningslovens 16, stk. 3, at sælgerne skal betale overprisen tilbage til køberne, og ifølge det, der er anført ovenfor, er ABC Bolig ApS erstatningsansvarlig over for køberne efter en almindelig culpavurdering og hæfter derfor solidarisk med sælgerne for tilbagebetalingen af overprisen til køberne.

I det indbyrdes forhold mellem sælgerne og ABC Bolig ApS er spørgsmålet i første række, hvem af dem der endeligt skal betale beløbet helt eller delvist.

Der er ikke grundlag for at fastslå, at ABC Bolig ApS ved den fejlbehæftede vurderingsrapport har tilsikret prisens lovlighed over for de enkelte andelshavere, hvorfor sælgerne ikke ud fra garantisynspunkter i forhold til ABC Bolig ApS kan forlange sig stillet som om, at den tagne pris for boligerne var lovlig. Sælgerne kan heller ikke opnå godtgørelse fra ABC Bolig ApS efter ejendomsmæglerloven, idet denne ikke finder anvendelse, da V alene har foretaget en salgsvurdering af andelsboligforeningen og ikke salgsformidling, jf. ejendomsmæglerlovens § 1.

ABC Bolig ApS har imidlertid som nævnt ved den fejlbehæftede vurderingsrapport handlet ansvarspådragende over for sælgerne, og spørgsmålet er derfor, om sælgernes tilbagebetaling af overprisen til køberne udgør et tab, som de ud fra erstatningsretlige synspunkter kan forlange erstattet af ABC Bolig ApS. Det tab, som tilbagebetaling af overprisen udgør for sælgerne, er dog som udgangspunkt ikke opstået som følge af den fejlbehæftede vurderingsrapport, men er en følge af, at andelene blev solgt i strid med maksimalprisbestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1. Heraf følger, at en tilbagebetaling af den ulovlige overpris i medfør af andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, ikke udgør et tab for sælgerne, men alene er et udtryk for, at sælgerne må tilbagebetale en uretmæssig berigelse. Landsretten finder, at det imidlertid kan lægges til grund, at sælgerne som følge af den oprindelige valuarvurdering kunne gå ud fra, at de lovligt kunne sælge deres andelsboliger til den opgjorte andelsværdi. De hverken vidste eller burde have vidst, at valuarvurderingen var fejlbehæftet, således at ejendommen var vurderet for højt, og at dette havde betydning for værdien af andelene. Sælgerne var således alle i god tro vedrørende andelsværdien på overdragelsestidspunktet. Landsretten finder det efter bevisførelsen endvidere tilstrækkelig godtgjort, at den alt for høje værdiansættelse har været bestemmende for sælgernes beslutning om at ville sælge deres andele, og at sælgerne således ville have undladt at sælge deres boliger, såfremt den oprindelige vurderingsrapport ikke havde foreligget. Sælgerne har på denne baggrund lidt et tab ved at have solgt deres boliger til en pris, de ikke vidste var forkert, og som de med kendskab til den lovlige pris ikke ville have accepteret.

Opgørelsen af et sådant tab er vanskelig, idet det beror på en række individuelle faktorer. Der kan ved opgørelsen heraf imidlertid ikke bortses fra, at sælgerne ville have haft mulighed for at beholde deres andele og afvente en eventuel værdistigning, hvilket også for nogle af sælgernes vedkommende kunne være tilfældet, selv om de var fraflyttet og havde udlejet andelsboligen i forbindelse med købet af en ny bolig. Som sagen er forelagt landsretten, hvor der ikke fra ABC Bolig ApS' side ses at være gjort anbringender gældende i relation til sælgernes tabsopgørelse i øvrigt, finder landsretten, at ABC Bolig ApS endeligt skal stå for hele tilbagebetalingen til køberne af overprisen, renterne heraf og omkostningerne. ABC Bolig ApS skal med andre ord friholde sælgerne for betalingen i forhold til køberne.

Med disse bemærkninger stadfæstes byrettens dom med den ændring, at det er ABC Bolig ApS, der skal friholde sælgerne i det indbyrdes forhold mellem sælgerne og ABC Bolig ApS.

ABC Bolig ApS skal herefter betale sagsomkostninger for landsretten til A og B samt E og F med i alt 100.000 kr. til hvert par til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Der er ved fastsættelsen heraf ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang og varighed.

ABC Bolig ApS skal endvidere betale sagsomkostninger for byretten og landsretten til C og D samt G og H med i alt 140.000 kr. til hvert par til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Beløbene indeholder tillige retsafgift med i alt 14.100 kr. Der er ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifter til advokatbistand ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang og varighed, samt at de to par har været repræsenteret af samme advokat.

#### T h i k e n d e s f o r r e t :

Byrettens dom stadfæstes med den ændring, at ABC Bolig ApS i det indbyrdes forhold skal friholde C og D for ethvert beløb, som parret er blevet pålagt at betale til A og B, herunder renter og omkostninger, samt friholde G og H for ethvert beløb, som parret er blevet pålagt at betale til E og F, herunder renter og omkostninger.

I sagsomkostninger for landsretten skal ABC Bolig ApS inden 14 dage betale 100.000 kr. til hvert af parrene A og B samt E og F.

I sagsomkostninger for byretten og landsretten skal ABC Bolig ApS inden 14 dage endvidere betale 140.000 kr. til hvert af parrene C og D samt G og H.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.