



**Udskrift af dombogen**

**BOLIGDOM**

Afsagt den 12. juni 2013 i sag nr. BS E-3098/2009:

Michael Lyng og Anneth Lyng  
(adv. Jeppe Brandorff Stefansen)

mod

1. Jacob Thorsen og Malene Thorsen  
(adv. Christian E. Bonnesen),
2. Ejendomsmægler- og Valuarselskabet Ejval ApS  
(adv. Thomas Dall Jensen) og
3. Gunnar Brandt  
(adv. Thomas Dall Jensen)

**Sagens baggrund og parternes påstande**

Sagen mod Jacob Thorsen og Malene Thorsen er anlagt den 28. oktober 2009. Den 22. juni 2012 er Ejendomsmægler- og Valuarselskabet Ejval ApS og Gunnar Brandt som ansvarlig indehaver af Ejval medindstævnet.

Sagen drejer sig, om Michael Lyng og Anneth Lyng, som i 2009 af Jacob og Malene Thorsen købte deres andelslejlighed i boligforeningen Ringertoften, har betalt overpris for lejligheden og kan kræve den betalt tilbage. Videre handler den om, hvorvidt den vurdering, der ligger til grund for værdisættelsen af Jacob og Malene Thorsens andelsbolig udarbejdet af Ejval og Gunnar Brandt, er urigtig/fejlbehæftet i et sådant omfang, at Gunnar Brandt og Ejval er erstatningsansvarlige for det tab sagsøgerne har lidt.

Michael Lyng og Anneth Lyng har nedlagt påstand om, at Jacob Thorsen og Malene Thorsen, Gunnar Brandt og Ejval principalt in solidum, subsidiært hver for sig skal betale 128.132 kr. forrentet med procesrente fra sagens anlæg for så vidt angår Jacob Malene Thorsen og med procesrente fra den 2. december 2009 for så vidt angår Gunnar Brandt og Ejval.

Malene Thorsen og Jacob Thorsen, Gunnar Brandt og Ejval har påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

Gunnar Brandt og Ejval har overfor Jacob Thorsen og Malene Thorsen

nedlagt påstand om friholdelse.

Heroverfor har Jacob Thorsen og Malene Thorsen påstået frifindelse.

Afgørelsen er affattet uden en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

### Oplysninger i sagen

Ejendommen Ringertoften blev i 2005 tilbudt beboerne for 465 mio. kr. Gunnar Brandt, der er statsautoriseret ejendomsmægler og valuar og ansvarlig indehaver af Ejval, udarbejdede en vurdering af ejendommen (valuarvurdering) og nåede frem til, at den havde en værdi på 520 mio. kr. Beboerne stiftede en andelsboligforening, der i december 2005 købte ejendommen for 465 mio. kr. En væsentlig del af erhvervelsen blev finansieret ved et lån i BRF Kredit på 450 mio. kr.

Til brug for boligforeningens årsrapporter de følgende år udfærdigede Gunnar Brandt/Ejval en årlig valuarvurdering. I 2006 vurderedes ejendommens værdi til 580 mio. kr., i 2007 til samme beløb og i 2008 til 550 mio. kr.

I 2009 med overtagelse den 1. juni 2009 købte Michael og Annet Lyng andelslejligheden Skoleholdervej 21, st. tv. af Jacob og Malene Thorsen. Købsprisen var aftalt til 250.000 kr. Andelens værdi var opgjort til 423.750 kr., forbedringer og løsøre var sat til 79.718 kr. eller i alt 503.468 kr. Der blev givet et nedslag på 253.468 kr., så købsprisen var 1/4 mio. kr. Værdien af lejligheden var fastsat med udgangspunkt i den vurdering, som Gunnar Brandt havde lavet til brug for boligforeningens årsrapport for 2008.

Boligforeningen fik i sommeren 2009 foretaget en vurdering af ejendommen af Jette Lundsgaard, der er statsautoriseret ejendomsmægler og valuar. Der foreligger endvidere en vurdering foretaget af ejendomsmæglerfirmaet DTZ Egeskov & Lindquist A/S, foretaget nogle måneder senere end vurderingen foretaget af Jette Lundsgaard.

Peter Winther - statsautoriseret ejendomsmægler og valuar - er udmeldt som skønsmand og har afgivet erklæring af 14. juli 2011 og supplerende erklæring af 23. april 2012.

En del af de foreliggende vurderinger kan oversigtsmæssigt gengives således:

	Gunnar Brandt/ Ejval	Peter Winther	Jette Lundsgaard	DTZ	Offentlig ejendoms- vurdering
2005	520 mio.	365 mio.	330-355 mio.		102 mio.

2006	580 mio.	415 mio.	400-425 mio.	-	436 mio.
2007	580 mio.	405 mio.	395-420 mio.	-	436 mio.
2008	550 mio.	-	-	270 mio.	392 mio.
2009	-	-	270 mio.	-	392 mio.

### Forklaringer

Der er afgivet forklaring af Michael Lyng, Jacob Thorsen, Gunnar Brandt og Peter Winther.

### Procedure

Advokat Jeppe Stefansen har argumenteret i overensstemmelse med de synspunkter, der er indeholdt i et påstandsdokument af 23. april 2013. Det hedder heri:

"Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at den ved handlen mellem Køber og Sælger opgjorte købesum og opgjorte andelsværdi er baseret på en ukorrekt valuarvurdering.

Den korrekte handelsværdi af andelsboligforeningens ejendom på tidspunktet for Købers køb af andelsboligen må anses at have været væsentligt lavere end anskaffelsesprisen for ejendommen (den regnskabsmæssige egenkapital).

Den af Ejval/ Brandt skønnede handelspris er således fejlagtig.

Ejval/Brandt har blandt andet skønnet indtægterne for højt og udgifterne for lavt.

Ejval/Brandt har endvidere estimeret en forretningsprocent, som ejendommen konkret ikke har kunnet begrunde.

Under alle omstændigheder er der væsentlig forskel, såvel relativ som absolut, imellem Ejval/Gunnar Brandts vurdering og vurderingen foretaget af såvel statsaut. ejendomsmægler & valuar Jette Lundsgaard, DTZ og skønsmand Peter Winther.

Præsumptivt kunne ejendommens handelsværdi ultimo 2005 ikke overstige købesummen på kr. 456.500.000 uden helt konkrete holdepunkter herfor. Ejval/Brandt har ikke forsvarligt kunnet fastsætte ejendommens handelsværdi til et højere beløb, end det, den blev handlet til, umiddelbart efter handelen. Ejvals/ Brandts senere valuarvurderinger må antages at have taget udgangspunkt i tidligere valuarvurderinger på ejendommen, og den oprindelige forudsætning i Ejvals/Brandts vurdering fra

2005 har altså været forkert.

Derfor må vurderingerne udarbejdet af statsaut. ejendomsmægler & valuar Jette Lundsgaard, DTZ og skønsmand Peter Winther lægges til grund, og imellem deres vurderinger og vurderingerne udarbejdet af Ejval/Brandt er der en meget væsentlig afvigelse.

Idet også den offentlige ejendomsvurdering på handelstidspunktet var lavere end anskaffelsesprisen for ejendommen, var Sælger derfor ved handlen med Køber alene berettiget til at opgøre sit krav på baggrund af ejendommens anskaffelsespris.

Køber har derfor erlagt en ulovlig overpris og har over for Sælger krav på at få den erlagte overpris tilbagebetalt, jf. andelsboligforeningslovens §§ 5 og 16.

Da Sælger købte andelsboligen den 4. maj 2009, og da stævning blev indgivet den 29. oktober 2009, er det ubestridt, at Købers eventuelle krav mod sælger ikke er forældet, jf. andelsboligforeningslovens § 16.

Idet Ejval/Brandt har begået ansvarspådragende fejl i forbindelse med sit skøn over ejendommens handelsværdi, er Ejval og Brandt erstatningsansvarlige for det tab, Køber har lidt, hvilket tab kan opgøres til den erlagte overpris."

Advokat Christian E. Bonnesen har procederet efter de synspunkter, der er indeholdt i et påstandsdokument af 23. april 2013. Heri er anført:

- (i) at sagsøgerne ikke har ført bevis for, at der skulle være betalt en overpris for Lejligheden ved indgåelse af købsaftalen, bilag 1, den 7. maj 2009;
- (ii) at sagsøgerne forud for indgåelse af købsaftalen den 7. maj 2009 modtog de dokumenter og oplysninger fra de sagsøgte 1, som de i medfør af Andelsboliglovens § 6, stk. 1, skulle modtage, jf. bilag 1 - 4;
- (iii) at købsaftalen, herunder prisen på Lejligheden, er godkendt af bestyrelsen i overensstemmelse med Andelsboligforeningslovens § 6, stk. 3;
- (iv) at sagsøgerne ved udlevering af bilag 1 - 4 blev bekendt med, at den offentlige ejendomsvurdering for

Ejendommen pr. 1. oktober 2007 udgjorde kr. 436.000.000;

(v) at sagsøgerne ved udlevering af bilag 1 - 4 blev bekendt med, at Ejendommens værdi var fastsat efter valuarvurdering i medfør af Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b;

(vi) at sagsøgerne ved udlevering af bilag 4 blev bekendt med, at Ejendommens værdi i henhold til valuarvurderingen udgjorde kr. 580.000.000 pr. 31. december 2007;

(vii) at sagsøgerne ved udlevering af bilag 3 blev bekendt med, at andelskronen på A/B Ringertoftens ordinære generalforsamling den 21. maj 2008 blev fastsat til kr. 15,50, således kr. 7.750 pr. kvadratmeter; samt

(viii) at sagsøgerne ved underskrift af købsaftalen, bilag 1, blev bekendt med, at andelskronen i købsaftalen ikke var fastsat på grundlag af valuarvurderingen pr. 31. december 2007, bilag 5, idet bestyrelsen i A/B Ringertoften havde taget højde for, at vurderingen af Ejendommen i årsrapporten for 2008, bilag 21, var faldet med kr. 30.000.000, således at andelskronen i købsaftalen blev fastsat til kr. 11,30 i købsaftalen, bilag 1; og

(ix) at de sagsøgte lovligt har kunnet sælge Lejligheden for kr. 279.935, jf. Andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b.

1.1.1 Til støtte for den af de sagsøgte i pkt. 1.1 nedlagte påstand om frifindelse over for sagsøgernes påstand om betaling af i alt kr. 121.132 gøres det i relation til tvisten om værdiansættelsen af Ejendommen gældende:

Vurderingen i 2005

(x) at Ejendommen de facto blev solgt mellem uafhængige parter for kr. 456.500.000 ved købsaftale af 22. september 2005, bilag 17, hvilket udgjorde markedsprisen, hvilket tillige fremgår af årsregnskabet for 2007, bilag 3, udleveret til sagsøgerne forinden købsaftalens indgåelse i medfør af Andelsboliglovens § 6, stk. 1;

(xi) at lejerne i Ejendommen i 2005 på baggrund af reglerne om tilbudspligt i lejeloven valgte at købe Ejendommen for kr. 456.500.000 og stiftede A/B Ringertoften

på den baggrund;

(xii) at A/B Ringertoften til brug for stiftelse af foreningen indhentede en valuarvurdering fra sagsøgte 2 og 3, bilag 22, som lød på kr. 520.000.000;

(xiii) at BRFkredit A/S ved skrivelse af 16. december 2005, bilag 12, tilbød A/B Ringertoften lån for i alt kr. 450.000.000, hvilket med en 80% lånegrænse svarer til en vurdering på kr. 562.000.000;

(xiv) at Nordea Kredit A/S ved skrivelse af 16. december 2005, bilag A 3 og 4, tilbød A/B Ringertoften lån for i alt kr. 444.115.000, hvilket med en 80 % lånegrænse svarer til en vurdering på kr. 555.143.750;

(xv) at realkreditinstitutterne i henhold til Realkreditlovens § 10, stk. 2, skal værdiansætte Ejendommen til det beløb, som en kyndig erhverver med kendskab til pris og markedsforholdene må skønnes at ville betale for Ejendommen;

(xvi) at BRFkredit A/S vurderede prisen i 2005 på Ejendommen til at være kr. 42.500.000 højere end sagsøgte 2 og 3, medens Nordea A/S i 2005 vurderede prisen på Ejendommen til at være kr. 35.143.750 højere end sagsøgte 2 og 3;

(xvii) at der ikke er indikationer på, at BRFkredit A/S og Nordea Kredit A/S har overtrådt regler eller at deres respektive værdiansættelser var forkerte i december 2005;

(xviii) at skønsmanden Peter Winthers vurdering af prisen på Ejendommen i 2005 var kr. 91.500.000 lavere end den faktuelle salgpris på Ejendommen, medens Ejendommens værdi ifølge skønsmanden Peter Winther var kr. 263.000.000 over den offentlige ejendomsvurdering i 2005;

(xix) at skønsmanden Peter Winthers vurdering af prisen på Ejendommen i 2005 var kr. 197.500.000 lavere end BRFkredit A/S', og kr. 190.143.750 lavere end Nordea Kredit A/S';

(xx) at vurderingerne og værdiansættelserne foretaget i 2009 og 2012 - efter tilbageslaget på boligmarkedet - fra Jette Lundsgaard, bilag 7, DTZ, bilag 8, samt fra skønmand Peter Winther, bilag 25-26, af prisen på Ejendommen i 2005 beløbsmæssigt ligger tæt på hinanden, medens vurderingerne fra Jette Lundsgaard, DTZ samt fra skønmand Peter Winther ligger

langt fra lånetilbuddene fra BRFKredit A/S, bilag 12, Nordea Kredit A/S, bilag A 3 + 4, samt sagsøgte 2 og 3's vurderinger, bilag 22, der alle var udarbejdet i efteråret 2005;

#### Vurderingen i 2006

(xxi) at skønsmanden Peter Winthers vurdering af prisen på Ejendommen i 2006 var kr. 165.000.000 lavere end sagsøgte 2 og 3's vurderinger, og at skønsmand Peter Winther vurderede Ejendommen kr. 21.000.000 lavere end den offentlige ejendomsvurdering i 2006;

#### Vurderingen i 2007

(xxii) at skønsmanden Peter Winthers vurdering af prisen på Ejendommen i 2007 var kr. 175.000.000 lavere end sagsøgte 2 og 3's vurdering, og at skønsmand Peter Winther vurderede Ejendommen kr. 31.000.000 lavere end den offentlige ejendomsvurdering i 2007;

#### Vurderingen i 2008

(xxiii) at vurderingen fra Jette Lundsgaard, bilag 7, og værdiansættelsen fra DTZ, bilag 8, af prisen på Ejendommen i 2008 var kr. 280.000.000 lavere end sagsøgte 2 og 3's vurdering, mens Jette Lundsgaards og DTZ' prisfastsættelse for Ejendommen i 2008 begge lå kr. 120.000.000 under den offentlige ejendomsvurdering.

1.1.2 Til støtte for den af de sagsøgte i pkt. 1.1 nedlagte påstand om frifindelse over for sagsøgernes påstand om betaling af i alt kr. 121.132 gøres det i relation til tvisten om værdiansættelsen af Ejendommen i 2005 – 2008 sammenfattende gældende:

(i) at vurderingen fra Jette Lundsgaard, bilag 7, værdiansættelsen fra DTZ, bilag 8, samt vurderingen fra skønmand Peter Winther, bilag 25-26, er udtryk for en efterrationalisering, der er foretaget efter nedturen på ejendomsmarkedet begyndte, og efter at den internationale og danske finansielle krise for alvor slog igennem, hvilket underbygges af, at Jette Lundsgaard, DTZ samt skønsmanden Peter Winthers vurderinger og værdiansættelse af Ejendommen i 2005 alle lå betydeligt under den faktuelle købspris;

(ii) at det faktum, at Jette Lundsgaards vurdering, bilag 7, værdiansættelsen fra DTZ, bilag 8, samt vurderingerne

fra skønmand Peter Winther, bilag 25-26, af prisen på Ejendommen i perioden fra 2006 – 2008 alle ligger betydeligt under den offentlige ejendomsvurdering, underbygger, at vurderingen fra Jette Lundsgaard, bilag 7, værdiansættelsen fra DTZ, bilag 8, samt vurderingen fra skønmand Peter Winther, bilag 25-26, er udtryk for en efterrationalisering;

(iii) at Danbolig den 17. december 2008 til brug for indgåelse af formidlingsaftalen, bilag B, med de sagsøgte 1 vurderede markedsprisen på Lejligheden til at være kr. 350.000, uanset at den maksimale andelsværdi ifølge årsrapporten for 2007, bilag 4, udgjorde kr. 660.968;

(iv) at prisen på Lejligheden ved underskrift af købsaftalen, bilag 1, i maj 2009, var kr. 70.065 lavere end Danboligs vurdering af Lejligheden pr. 17. december 2008, hvorfor sagsøgerne ikke betalte en overpris for lejligheden;

(v) at der var en generel uholdbar kraftig øgning af priserne på udlejningsejendomme i perioden fra 2004 frem til 2007, der var den væsentligste forklaring på forskellene i skønsmændens Peter Winthers og sagsøgte 2 og 3's vurderinger, og således ikke en fejl begået af sagsøgte 2 og 3;

(vi) at prisudviklingen på boligejendomme i Danmark ifølge skønsmændens Peter Winthers erklæring, bilag 25, i 2006 og 2007 var dels + 20,5% og dels 0,2%;

(vii) at lejerne i Ejendommen i 2005 på baggrund af reglerne om tilbudspligt i lejeloven valgte at købe Ejendommen for kr. 456.500.000 og stiftede A/B Ringertoften på den baggrund;

(viii) at prisen på Ejendommen herefter ville udgøre kr. 548.895.600 pr. 31. december 2007, hvis man lagde Peter Winthers oplysninger omkring prisudviklingen i 2006 og 2007 på dels + 20,5% og dels 0,2% til grund for beregningen, når Ejendommen de facto købt for kr. 456.500.000;

(ix) at vurderingerne af Ejendommen i perioden 2005-2008 fra skønmand Peter Winther, bilag 25 og 26, er forkerte og ikke kan lægges til grund ved afgørelsen af sagen;

(x) at en valuar i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, skal foretage en vurdering af Ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom, hvilket nødvendigvis må indebære, er vis usikkerhed og et vist skønselement;



(xi) at sagsøgerne ikke vil være berettiget til at kræve købesummen nedsat, jf. Andelsboligforeningsloven § 16, stk. 3, idet der ikke i sagen er betalt en overpris.

1.2 De sagsøgte 1's anbringender i relation til sagsøgte 2 og 3's påstand

1.2.1 Til støtte for den af de sagsøgte 1 nedlagte påstand om frifindelse over for sagsøgte 2 og 3's påstand i pkt. 1.2, hvorefter de sagsøgte 1 tilpligtes at friholde sagsøgte 2 og 3 for ethvert beløb, inkl. renter og sagsomkostninger, sagsøgte 2 og 3 måtte blive tilpligtet at betale til sagsøgerne, gøres det gældende:

(i) at såfremt retten måtte komme til, at sagsøgerne har betalt en overpris for Lejligheden og derved har krav på tilbagebetaling af kr. 121.132, er sagsøgte 2 og 3 eneansvarlige for den vurdering, der førte til overpris, som sagsøgerne har betalt ved køb af lejligheden;

(ii) at der foreligger væsentlige fejlskøn ved vurderingerne for 2006, 2007 og 2008, hvilket underbygger, at der ikke er tale om acceptable fejlskøn;

(iii) at sagsøgte 2 og 3 som ejendomsmægler og valuar har et professionsansvar;

(iv) at sagsøgte 2 og 3 ikke besad den særlige sagkundskab vedrørende vurdering af ejendomme, som Andelsboligforeningsloven forudsætter, hvilket ikke blev oplyst over for A/B Ringertoften; og

(v) at sagsøgte 2 og 3's vurdering af Ejendommen afviger så væsentligt som absolut fra, hvad der må antages at være en forsvarlig og fagmæssig vurdering af Ejendommens handelspris, hvorefter sagsøgte 2 og 3 er ansvarlige for den tilbagebetaling, som de sagsøgte 1 i givet fald måtte ifalde over for sagsøgte 2 og 3 som følge af salget af Lejligheden."

Advokat Thomas Dall Jensen har argumenteret efter de synspunkter, der er indeholdt i et påstandsdokument af 23. april 2013. Heri er anført:

"Det er korrekt, at sagsøgte 2 og 3 vurderede A/B Ringertoftens ejendom pr. 31. december 2007, jf. sagens bilag 5.

Det bestrides, at sagsøgte 2 og 3 har pådraget sig et

erstatningsansvar overfor sagsøgerne.

Det gøres gældende, at sagsøgte 2 og 3's vurdering var korrekt på tidspunktet for vurderingen.

Det bestrides, at sagsøgte 2 og 3's vurdering var forkert, endsige forkert i et sådant omfang, at sagsøgte 2 og 3 kan ifalde erstatningsansvar herfor.

Sagsøgte 2 og 3 bemærker herved, at enhver værdiansættelse af fast ejendom er udtryk for et skøn, hvori indgår en række parametre, herunder f.eks.:

- ejendommens stand,
- ejendommens beliggenhed,
- nettolejeindtægt,
- skjulte lejereserver,
- renteniveauet, og
- ejendomsmarkedet generelt.

Sammenfattende gøres det gældende, at sagsøgte 2 og 3's vurdering var korrekt.

Sagsøgernes postulat om, at sagsøgte 2 og 3 skulle have vurderet ejendommen for højt bestrides som udokumenteret.

Sagsøgte 2 og 3 bemærker, at sagsøgte 2 og 3 vurderede ejendommen, som den tog sig ud i markedet på vurderingstidspunktet, hvorimod skønsmandens vurdering i sagens natur har karakter af en "bakspejlsanalyse".

Hertil kommer, at skønsmandens erklæring af 14. juli 2011, bilag 25, indeholder en forkert opgørelse af ejendommens lejeindtægter, idet skønsmanden ved opgørelsen af lejeindtægterne har glemt at medtage den del af lejen, der vedrører en aftalt lejeforhøjelse (i henhold til reglerne om aftalt boligforbedring), på i alt kr. 1.367.036.

Sagsøgte 2 og 3 stiller sig uforstående overfor, at skønsmanden i sin supplerende erklæring af 23. april 2012, bilag 26, kan være af den opfattelse, at denne fejl ikke har haft betydning for skønsmandens opgørelse af ejendommens værdi.

Sagsøgte 2 og 3 bemærker herved, at den "glemte" leje, modsvarer 16,2% af det af skønsmanden i bilag 25 på s. 15 estimerede nettostartafkast.

Sagsøgte 2 og 3 bemærker endvidere, at skønsmændens begrundelse for at undlade at tillægge den "glemte" leje betydning for ejendommens værdi forekommer uforståelig.

Det bestrides endvidere, at de som bilag 7, 8 og 10 fremlagte rapporter kan tillægges bevismæssig betydning under sagen.

Det er sagsøgte 2 og 3's opfattelse, at skønserklæringerne, bilag 25 og 26, samt de fremlagte vurderingsrapporter, bilag 7, 8 og 10, i væsentlig omfang både for så vidt angår resultatet af vurderingen som indholdet i betydelig grad bærer præg af at være "bakspejlsanalyser".

Til yderligere støtte herfor skal sagsøgte 2 og 3 henvise til den som bilag 17 fremlagte købsaftale.

Som det fremgår af bilag 17, blev der i september 2005 mellem uafhængige parter opnået enighed om en salgspris på ejendommen på kr. 456.500.000.

Det er notorisk, at ejendomsmarkedet fra september 2005 og frem til vurderingstidspunktet (31. december 2007) undergik væsentlige og markante værdistigninger.

På denne baggrund savner de i bilag 7, 8, 10, 25 og 26 fremkomne vurderinger enhver støtte i den i henhold til bilag 17 opnåede købspris, sammenholdt med ejendomsmarkedets udvikling i øvrigt.

Sammenfattende fastholdes det, at sagsøgte 2 og 3's vurdering var korrekt på vurderingstidspunktet.

Til støtte herfor skal sagsøgte 2 og 3 henvise til det af BRFkredit udarbejdede lånetilbud, sagens bilag 12.

Den af BRFkredit tilbudte belåning modsvarer som minimum en værdi af ejendommen på kr. 562.500.000.

Til yderligere støtte herfor skal sagsøgte 2 og 3 henvise til bilag A 3+4, B 3+4 og C 3+4.

Det bestrides, at sagsøgerne har lidt et erstatningsretligt relevant tab, der kan fremføres mod sagsøgte 2 og 3.

Det gøres gældende, at sagsøgernes eventuelle krav mod sagsøgte 2 og 3 er subsidært i forhold til sagsøgernes krav mod de sagsøgte 1.

Sagsøgte 2 og 3 bemærker herved, at for det tilfælde, at sagsøgerne måtte få medhold i, at der er betalt en overpris, er dette ensbetydende med, at sagsøgerne har et lovhjemlet krav om tilbagebetaling fra de sagsøgte 1.

Hertil kommer, at såfremt sagsøgerne i forhold til de sagsøgte 1 får medhold i deres lovhjemlede krav om tilbagebetaling, vil både sagsøgerne og de sagsøgte 1 blive stillet som parterne havde mulighed for i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5.

I denne situation har hverken sagsøgerne eller de sagsøgte 1 lidt et tab som følge af sagsøgte 2 og 3's eventuelle fejl.

Som følge heraf falder grundlaget for sagsøgernes eventuelle krav mod sagsøgte 2 og 3 bort.

Det bestrides, at sagsøgte 2 og 3 er solidarisk ansvarlige med de sagsøgte 1.

Sagsøgernes tabsopgørelse bestrides.

Det bestrides herunder, at sagsøgernes eventuelle tab i forhold til sagsøgte 2 og 3 kan beregnes "krone for krone".

I forhold til de sagsøgte 1 gøres det gældende, at det er de sagsøgte 1, der har oppebåret en eventuel overpris.

Det gøres gældende, at en sådan overpris i det indbyrdes forhold mellem de sagsøgte 1 og sagsøgte 2 og 3 konstituerer en berigelse, og at de sagsøgte 1 i det indbyrdes forhold til sagsøgte 2 og 3 forlods skal fralægge sig denne berigelse.

Udover ovennævnte hovedanbringender fastholdes de synspunkter og anbringender, der er fremført i sagsøgte 2 og 3's svarskrift."

### **Boligrettens begrundelse og resultat**

Det lægges til grund efter vurderingen foretaget af Peter Winther, at Ringertoften i 2007 havde en værdi på omkring 405 mio. kr. og i lyset af prisudviklingen for boligejendomme i 2008 i slutningen af 2008 næppe havde en værdi højere end 350 mio. kr. Der er herved lagt vægt på skønsmandens grundige og omhyggelige vurdering. Der er videre lagt vægt på, at Jette Lundsgaards vurdering ligger på et niveau svarende til det

niveau, Peter Winthers vurdering ligger på. Også DTZs vurdering peger entydigt på, at ejendommens værdi ikke kan sættes højere end den værdi, Peter Winther er nået til.

Den vurdering, som Gunnar Brandt/Ejval har foretaget, og som i 2008 er på 550 mio. kr., må anses for at være fejlagtig og urealistisk høj. Retten har herved lagt vægt på forskellige momenter, der hver især indikerer, at vurderingen er forkert. Ved den første vurdering, som Gunnar Brandt foretog i slutningen af 2005, nåede han til en prissættelse på 520 mio. kr., der oversteg den faktiske handelspris på 456,2 mio. kr. med godt 53 mio. kr. Peter Winther har vurderet, at ejendommen i slutningen af 2005 havde en værdi på 365 mio. kr. På samme niveau lidt højere er Jette Lundsgaards vurdering. Retten har ikke fundet grundlag for at tillægge den offentlige ejendomsvurdering på 436 mio. kr. særlig vægt og ej heller på størrelsen af det lån på 450 mio. kr., som BRF Kredit ydede ved erhvervelsen af ejendommen. Endelig er der som anført indledningsvis lagt afgørende vægt på Peter Winthers vurdering.

Den forskel, der er mellem de sagkyndige vurderinger og Gunnar Brandt/Ejval's vurderinger kan ikke henføres under, hvad må anses som et acceptabelt fejlskøn. En afvigelse i 2008 på omkring 200 mio. kr. må betragtes som voldsomt urealistisk og åbenbart forkert.

Ejval og Gunnar Brandts prissættelse har dannet grundlag for fastsættelsen af den købesum og dermed overpris, som Michael og Anneth Lyng har betalt for den andelsbolig, de erhvervede i 2009. Michael og Anneth Lyng skal betale overprisen tilbage.

Gunnar Brandts prissættelse er graverende forkert og misvisende i et sådant omfang, at det er rettens bedømmelse, at han personlig og Ejval er erstatningsansvarlige for den overpris, Jacob og Malene Thorsen har opnået ved salget af deres andelsbolig.

Efter det anførte skal Michael og Anneth Lyng have medhold efter den nedlagte principale påstand.

Der er ikke grundlag for at give Gunnar Brandt og Ejval medhold i påstanden om friholdelse i relation til Jacob og Malene Thorsen.

Efter dommens resultat skal de sagsøgte in solidum udrede sagens omkostninger med 33.380 kr., heraf udgør 30.000 kr. honorar til advokat og 3.380 kr. rets- og berammelsesafgift. Endvidere skal de sagsøgte udrede udgiften til syn og skøn med 20.000 kr.

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

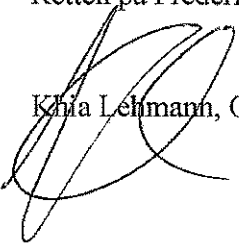
Inden 14 dage skal Jacob Thorsen og Malene Thorsen, Ejendomsmægler- og

Valuarselskabet Ejval ApS og Gunnar Brandt én for alle og alle for én til Michael og Anneth Lyng betale 128.132 kr. for så vidt angår Jacob og Malene Thorsen med tillæg af procesrente fra sagens anlæg og med hensyn til Ejendomsmægler- og Valuarselskabet Ejval ApS og Gunnar Brandt med sædvanlig procesrente fra den 2. december 2009.

Inden samme frist skal alle sagsøgte in solidum til sagsøgerne betale 33.380 kr. i sagsomkostninger og 20.000 kr. i skønsomkostninger.

Niels Foldberg

Udskriftens rigtighed bekræftes.  
Retten på Frederiksberg, den 13. juni 2013.

  
Khia Lehmann, Overassistent