

HØJESTERETS DOM

afsagt torsdag den 29. november 2018

Sag 49/2018

(2. afdeling)

A og B

(advokat Elin L. Andersen)

mod

advokat C

(advokat Jan Allan Svendsen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Holbæk den 30. november 2016 og af Østre Landsrets 24. afdeling den 12. oktober 2017.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Marianne Højgaard Pedersen, Poul Dahl Jensen, Kurt Rasmussen, Jens Kruse Mikkelsen og Lars Apostoli.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

Procesbevillingsnævnet har den 2. februar 2018 meddelt A og B begrænset tilladelse til anke til Højesteret, således at tilladelsen alene omfatter spørgsmålet om opgørelsen af tabet.

Påstande mv.

Appellanterne, A og B, har nedlagt påstand om, at indstævnte, advokat C, skal betale 891.564 kr. med procesrente af 652.484 kr. fra den 7. juli 2015 og af 239.080 kr. fra den 1. april 2016.

Advokat C har påstået stadfæstelse.

A og B har opgjort deres påstand således:

Tab ved salg af ejendom (2.275.000 kr. - 1.760.000 kr.)	515.000,00 kr.
Udgifter til ejendomsmægler mv. ved salget i 2017	77.262,50 kr.
Anlægsudgifter (terrasse, haveanlæg, gardiner mv.)	215.150,75 kr.
Drifts-, forbrugs- og vedligeholdelsesudgifter fra 2007 til 2017	259.150,63 kr.
Fradrag for nytteværdi	-175.000,00 kr.
I alt	<u>891.563,88 kr.</u>

Anbringender

A og B har anført navnlig, at sagen for Højesteret efter den begrænsede procesbevilling alene angår opgørelsen af det erstatningsberettigede tab. Der er således med landsrettens dom taget endelig stilling til ansvarsgrundlag, forældelse mv.

Salget af ejendommen beliggende X-vej 11 i Ebeltoft er en direkte følge af advokat Cs ansvarspådragende adfærd. Der er således årsagssammenhæng mellem den mangelfulde rådgivning i 2006 og A og Bs tab ved salg af ejendommen i 2017. Tabet skal opgøres til prisdifferencen mellem købesummen i 2006 på 2.275.000 kr. og salgsprisen i 2017 på 1.760.000 kr. Prisstigninger og -fald på ejendomsmarkedet er en påregnelig følge, da der forekommer udsving på markedet – ikke mindst over en ti-årig periode. Det er underordnet, om prisfaldet kan henføres til ejendommens reelle status som helårsbolig eller sædvanlige markedspåvirkninger. Advokat C er under alle omstændigheder nærmest til at bære risikoen herfor. Der må endvidere tages hensyn til, at advokat C er erhvervsdrivende, og at der er tale om rådgivningsansvar over for forbrugere. Det må medføre bl.a., at beviskravet for A og B er lempet.

Endvidere er der i forbindelse med salget af ejendommen i 2017 afholdt mæglerudgifter og udgifter til energimærke på 77.262,50 kr. Hertil skal lægges dokumenterede tab i form af anlægsudgifter til bl.a. have og terrasse, der samlet udgør ca. 215.000 kr. Endelig har de krav på erstatning for de afholdte drifts- og vedligeholdelsesudgifter, der kan opgøres til ca. 260.000 kr. for perioden fra 2007 til 2017.

Der er ved opgørelsen af påstanden fratrukket et beløb for nytteværdi på 175.000 kr., der er fastsat ud fra en sædvanlig leje for et fritidshus i det pågældende område. Det bestrides, at der skal fratrækkes nytteværdi for perioden efter 2012.

Advokat C har anført navnlig, at det er A og B, der har bevisbyrden for det påståede tab, og det er ikke dokumenteret, at værditabet er forårsaget af den mangelfulde rådgivning. Det var markedsbestemte forhold, der medførte, at ejendommens pris faldt efter købet i 2006. Der foreligger ikke årsagssammenhæng eller påregnelighed i forhold til det påståede tab. Der vil altid være en risiko for pristab ved køb af fast ejendom. En sådan risiko havde A og B også, og risikoen blev aktualiseret ved finanskrisen med start i 2007 og i de følgende år. Efter skønsmandens prisvurderinger må det lægges til grund, at ejendommen kunne have været solgt uden tab, hvis finanskrisen ikke var indtrådt.

De anførte anlægsudgifter udgør ikke et retligt relevant tab bl.a. som følge af, at A og B selv har haft gavn af det etablerede i den tid, hvor de har ejet ejendommen. Herudover har anlægsudgifterne medført en højere salgspris og på den måde reduceret deres tab, da det må lægges til grund, at ejendommens værdi er forøget med værdien af anlægsudgifterne.

I tabsopgørelsen er bl.a. medtaget drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Sådanne udgifter er uafhængige af, hvor meget eller hvor lidt ejendommen anvendes. A og B har ejet ejendommen siden 2006 og har efter egne oplysninger selv anvendt ejendommen som fritidsbolig indtil 2012, hvor påbuddet blev udstedt. Tabsopgørelsen omfatter imidlertid bl.a. udgifter til ejendomsskat i årene 2007-2017, ligesom de fremlagte bilag om el- og vandforbrug dokumenterer, at ejendommen er blevet anvendt til fritidsbolig også efter 2012. Parret havde således fuld rådighed over boligen og udnyttede denne rådighed fra købet til salget. Det bestrides i øvrigt, at der kan tilkendes rente, før det påståede tab er lidt eller realiseret. Ejendommen blev således først solgt med overtagelse den 17. juni 2017.

Endelig er den opgjorte nytteværdi for rådigheden over ejendommen i ejerperioden for lav. Nyttneværdien er beregnet, som om der var tale om et lejeforhold, men A og B har været ejere af ejendommen.

Supplerende sagsfremstilling

A og B har for Højesteret fremlagt en række udgiftsbilag for ejendommen X-vej 11 i Ebeltoft for 2007-2017, herunder om ejendomsskat, kontingent for medlemskab af grundejerforening, husforsikring, forbrugsudgifter (vand, el, renovation mv.). Der er endvidere fremlagt udgiftsbilag for anlægsudgifter til bl.a. etablering af terrasse, anlæg af have og indkøb af

gardiner. Endelig er der fremlagt bilag om udgifter til ejendomsmægler mv. i forbindelse med salget af ejendommen i 2017.

Højesterets begrundelse og resultat

A og B købte i efteråret 2006 for 2.275.000 kr. en ejendom beliggende X-vej 11 i Ebeltoft. Advokat C rådgav i forbindelse med købet. Det kan lægges til grund, at A og B har anvendt ejendommen som fritidsbolig i hvert fald frem til den 24. juli 2012, hvor Syddjurs Kommune gav påbud om lovliggørelse af ejendommen, herunder ved at anvendelsen blev ændret til brug som helårsbolig. Som følge af at de ikke kunne anvende ejendommen som fritidsbolig, solgte A og B ejendommen i 2017. Salgsprisen var 1.760.000 kr.

Landsretten har fundet, at advokat C har handlet ansvarspådragende ved ikke at have ydet A og B den fornødne rådgivning om ejendommens status som helårsbolig, herunder hvilken afgørende betydning denne status havde i forhold til ægteparrets ønske om at benytte ejendommen som fritidsbolig.

Efter Procesbevillingsnævnets tilladelse angår sagen for Højesteret alene spørgsmålet om opgørelsen af tabet.

A og B har rejst krav om erstatning for tab ved deres salg af ejendommen, og kravet er opgjort til 515.000 kr., der udgør differencen mellem købsprisen i 2006 og salgsprisen i 2017. Der er endvidere rejst krav om erstatning for anlægsudgifter på i alt ca. 215.000 kr., der omfatter bl.a. have og terrasse, samt erstatning for drifts- og vedligeholdelsesudgifter på i alt ca. 260.000 kr. Disse udgifter omfatter ejendomsskat, grundejerforening, husforsikring og løbende forbrug. Endelig er der rejst krav om erstatning for omkostninger i forbindelse med salget af ejendommen i 2017, og dette krav udgør 77.262,50 kr. til mæglerudgifter mv.

Det tab, som A og B har lidt som følge af advokat Cs mangelfulde rådgivning om ejendommens status, må fastlægges med udgangspunkt i, at de kan kræve at blive stillet økonomisk, som de ville have været stillet, hvis der var rådgivet korrekt.

Det fremgår af Bs forklaring for byretten, at de købte huset i Ebeltoft, fordi de netop havde solgt deres fritidshus i Asnæs, og at de ønskede et sommerhus lidt længere væk. De valgte

Ebeltoft, fordi hans kone har familie der. Det fremgår endvidere, at de købte ejendommen beliggende X-vej 11 i den tro, at den lovligt kunne benyttes som fritidsbolig. Højesteret lægger herefter til grund, at A og B ville have købt en tilsvarende ejendom i samme område, der lovligt kunne anvendes som fritidsbolig, hvis der havde været rådgivet korrekt.

Som følge heraf skal tabet opgøres på grundlag af en sammenligning med, hvordan de økonomisk ville være stillet, hvis de havde købt en tilsvarende ejendom, der lovligt kunne anvendes som fritidsbolig. De kan derimod ikke kræve tabet opgjort på grundlag af en sammenligning med, hvordan de ville være stillet, hvis de ikke havde købt nogen fritidsbolig.

Herefter bemærker Højesteret om de enkelte poster, som A og B har krævet erstattet, følgende:

For så vidt angår kravet om erstatning for tab ved salg af ejendommen og for anlægsudgifter bemærker Højesteret, at det ikke fremgår af skønserklæringen af 16. marts 2016, om forskellen mellem ejendommens købspris og salgspris har sammenhæng med, om ejendommen er vurderet som fritidsbolig eller som helårsbolig, eller om forskellen kan henføres til et generelt lavere prisniveau på ejendomsmarkedet i Ebeltoft efter købet i 2006.

På den baggrund finder Højesteret det ikke godtgjort, at en tilsvarende ejendom, der lovligt kan anvendes som fritidsbolig, ikke ville være faldet tilsvarende i værdi. Det tab, der blev konstateret ved salget i 2017, kan således ikke henføres til ejendommens status som helårsbolig og er dermed uden sammenhæng med den mangelfulde rådgivning.

Højesteret tiltræder derfor, at advokat C er frifundet for denne del af erstatningskravet.

For så vidt angår udgifterne til drift, forbrug og vedligeholdelse finder Højesteret, at der ikke er afholdt udgifter, som adskiller sig væsentligt fra de udgifter, A og B ville have afholdt, hvis de havde ejet en tilsvarende ejendom, der lovligt kunne anvendes som fritidsbolig. De pågældende udgifter er således ikke en følge af den mangelfulde rådgivning.

Højesteret frifinder derfor også advokat C for denne del af kravet.

Hvad endelig angår udgifter til ejendomsmægler mv. ved salget i 2017 tiltræder Højesteret, at disse udgifter er en følge af advokat Cs mangelfulde rådgivning, og at A og B derfor har krav på at få erstattet disse udgifter. For Højesteret er det dokumenteret, at disse udgifter udgør 77.262,50 kr. Højesteret tager derfor denne del af påstanden til følge med procesrente fra det tidspunkt, hvor tabet er realiseret.

Med denne beløbsmæssige justering stadfæster Højesteret dommen.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes med den ændring, at beløbet på 75.000 kr. forhøjes til 77.262,50 kr. med procesrente fra den 17. juni 2017.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A og B til advokat C betale 50.000 kr.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse, og sagsomkostningsbeløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.