

# HØJESTERETS DOM

## afsagt tirsdag den 7. juni 2016

**Sag 102/2015 og 115/2015**

(2. afdeling)

Jens Stevnsrose Dinesen

(advokat Niels W. Kjærgaard)

mod

Bjørnemose ApS

(advokat K.L. Németh)

og

**Sag 101/2015 og 116/2015**

Jens Stevnsrose Dinesen

(advokat Niels W. Kjærgaard)

og

College Administration - London Ltd.

(advokat Lise Høgh)

mod

Bjørnemose ApS

(advokat K.L. Németh)

I tidligere instans er afsagt dom af Østre Landsrets 15. afdeling den 30. april 2015.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Thomas Rørdam, Jytte Scharling, Poul Dahl Jensen, Vibeke Rønne, og Lars Apostoli.

## **Påstande**

Parterne har gentaget deres påstande.

## **Supplerende sagsfremstilling**

For Højesteret er der fremkommet yderligere oplysninger og dokumenter. Der er fremlagt kontoudskrifter for PBH 26.609 ApS (herefter PBH) for perioden 1998-2006, hvoraf fremgår bl.a., at der løbende er indsat og hævet betydelige beløb på selskabets konto. Der er indbetalt bl.a. beløb til PBH således:

30.05.2005: 209.405,83 kr. (fra Grain Storage)

23.09.2005: 141.000,00 kr. (fra Grain Storage)

23.09.2005: 76.000,00 kr. (fra Asbølholm Gods ApS)

19.01.2006: 50.000,00 kr. (fra Grain Storage)

PBH's regnskaber for perioden frem til og med 2004 er fremlagt. I selskabets første regnskab er ejendomsværdien ansat til 9.060.000 kr. pr. 31. december 1999, og i selskabets sidste regnskab er ejendomsværdien ansat til 14.500.000 kr. pr. 31. december 2004.

I regnskabet for Bjørnemose ApS for 2006 er ejendomsværdien ansat til 30 mio. kr., og i regnskabet for 2007 er ejendomsværdien ansat til 45 mio. kr.

Der er endvidere fremlagt en række fakturaer, som er stilet til Jens Dinesen. Fakturaerne dækker perioden 1999-2003 og angår bl.a. levering af byggematerialer til ejendommen på Bjørnemosevej 40.

Til belysning af baggrunden for aftalen med Steen Madsen om forpagtning af en del af Bjørnemoses jorde (Kohavegaard) er for Højesteret fremlagt et brev af 26. april 2004 fra Steen Madsens advokat til Jens Dinesen. I brevet hedder det bl.a.:

”Steen Søgård Madsen, Landevejen 83, 5882 Vejstrup har rettet henvendelse til mig i anledning af, at der skulle udfærdiges en forpagtningskontrakt mellem Dem og ham vedr. det areal, som min klient tidligere har drevet i henhold til en driftsaftale.

Min klient vil foreslå, at der udarbejdes en kontrakt ud fra nedennævnte principper.

1. Forpagtningsperiode på 8 år fra 01.10.2004 til 01.10.2012.

2. Prisen for forpagtningen udgør kr. 3.300,- pr. ha. med tillæg af moms. Arealet udgør 31,3 ha.
  3. Hektarstøtten tilfalder under forpagtningsforholdet forpagteren, men tilfalder jordejeren ved forpagtningsforholdets ophør.
  4. Der gives forpagteren fortrin til en ny forpagtningsperiode ved udløbet den 01.10.2012.
- ...”

Af en aftale af 16. december 2003 mellem Grain Storage, London Ltd. og DanCenter om formidling af udlejning af ejendomme fremgår, at DanCenter påtog sig formidling af en række ejendomme for Grain Storage, London Ltd., herunder Bjørnemose Gods. Det fremgår af aftalen bl.a., at der er budgetteret med en indtægt på 575.000 kr. om året for så vidt angår Bjørnemose Gods, og at Jens Dinesen tegner selskabet Grain Storage, London Ltd. og også hæfter personligt for dette selskabs opfyldelse af aftalen, der trådte i kraft den 10. januar 2004.

Bjørnemose ApS har sat ejendommen Bjørnemose til salg med advokat Mogens Nørup-Hansen som formidler. I hans salgsprospekt fra 2010 er salgsprisen angivet til 55 mio. kr., og i salgsprospektet er anført bl.a. følgende:

”Nuværende ejer har ikke beboet Bjørnemose, men godsets bygninger er sat i stand til udlejning og der er i de senere år foretaget betydelige investeringer i værelsesindretninger med bad, køkken, og opholdsrum, mødelokaler og en række faciliteter som indendørs pool, squash og tennis.

...

I parkens sydøstlige hjørne er anlagt privat havn med indløb fra Skårupøre Sund. Pavillon i sort bindingsværk blev opført i 1855 ved havneindløbets bådebro.

...

#### *Hovedbygning*

Tidligere var Bjørnemoses hovedbygning et 2 fløjet vinkelbygget anlæg. Bygningerne var identiske; hvide med takkede gavle, men på grund af vestfløjens forfald blev den revet ned i 1980. Godsets arkitektoniske historie er omfattende dokumenteret i et værk udgivet af Svendborg Museum i 1985, som kan rekvireres sammen med bilagssamlingen.

...

I 2001 fik hovedbygningen lagt nyt tag i sorte glaserede tegl med diskrete ovenlysvinduer, således at tagetagen kunne udnyttes boligmæssigt. I 2007 blev alle vinduer og sprossede døre fornyet. Hovedbygningen ligger højt, er tør og velholdt og der er løbende foretaget betydelige investeringer i bygningens vedligeholdelse og i udbygning af faciliteterne med henblik på herregårdsudlejning på ugebasis gennem Dansommer.

#### *Avlsgården*

Østlængen ... Foruden div. opholdsrum er der nyindrettet et dejligt lyst konferencerum i separat bygning. Ombygning og indretning er lavet grundigt og i gode materialer med erhvervsmæssig udlejning for øje.

...

#### *Øvrige driftsbygninger*

...

*Halmfyre* er placeret i selvstændig fritliggende bygning med gode tilkørselsforhold. Fyret er central enhed for alle gårdens opvarmede bygninger og rum, samt pool. Daglig fyring med bigballe varetages af samarbejdspartner.

2 nye haller øst for gården blev bygget i 2003. Hallerne er hver især på 1955 kvm. Iflg. BBR. Én fungerer som halmlager med delvist åbne sider, den anden er lukket med stålplader og udlejes som sæsonlager.

...

Bjørnemose:	86,8731 ha
Tilskudsberettiget ager:	62,97 ha

...

Tilhørende ejendom Brudagervej 34, Vejstrup

Bygningsløs ejendom	32,3302 ha
Tilskudsberettiget ager:	31,20 ha

...

#### *Økonomi*

...

I en del år har Bjørnemoses bygninger været fordelagtigt udlejet gennem Dansommer. Udlejningsvirksomheden har været til gavn for godset idet der løbende er foretaget betydelige investeringer i vedligeholdelse af driftsbygninger og hovedbygning, samt at bygningerne har været opvarmet året rundt.

...”

For Højesteret er gennemført syn og skøn med henblik på besvarelse af spørgsmål om omkostningerne til anlæggelse af havn i parken samt udgravning af sejlrende og anlæggelse af tennisbane. I sin erklæring af 9. marts 2016 har landskabsarkitekt Michael Finke bl.a. anført følgende:

”Besvarelse af skønstemaets spørgsmål 1:

*Skønsmanden bedes oplyse de anslåede omkostninger til anlæggelse af havn i parken og udgravning af sejlrenden dertil.*

...

HAVN

...

Omkostninger i 2016 ialt: 977.000,00 kr. ekskl. moms / 1.221.250,00 kr. inkl. moms  
Omkostninger i 2001 i alt 977.000,00 kr. x 0,73154 = 714.714,58 kr. ekskl. moms /  
893.393,23 kr. inkl. moms

SEJLRENDE:

...

Omkostninger i 2016 ialt: 43.200 kr. ekskl. moms / 54.000,00 kr. inkl. moms  
Omkostninger i 2001 i alt 43.200,00 kr. x 0,73154 = 31.602,53 kr. ekskl. moms /  
39.503,16 kr. inkl. moms.

...

Besvarelse af skønstemaets spørgsmål 2:

*Skønsmanden bedes oplyse de anslåede omkostninger til anlæggelse af tennisbanen i parken.*

...

Omkostninger i 2016 ialt: 462.600,00 kr. ekskl. moms / 578.250,00 kr. inkl. moms  
Omkostninger i 2001 i alt 462.600,00 kr. x 0,73154 = 338.410,40 kr. ekskl. moms /  
423.013,00 kr. inkl. moms.”

I en supplerende erklæring af 18. april 2016 har skønsmanden Michael Finke besvaret et spørgsmål om udgiften til at retablere området, hvor tennisbanen er anlagt, således at tennisbanen sløjfes og arealet reableres. Han har oplyst, at udgiften hertil udgør 143.000 kr. ekskl. moms.

### **Forklaringer**

Til brug for Højesteret er der afgivet forklaring af Michael Finke, Jens Hedegaard, Mogens Nørup-Hansen og Jesper John Anhøj samt supplerende forklaring af Jens Dinesen.

Jens Hedegaard har forklaret bl.a., at han er uddannet arkitekt. Han arbejder som bygnings-sagkyndig, syns- og skønsmand og skadevurderingsmand for forsikringselskaber. Han har arbejdet i branchen i mere end 30 år.

Han var første gang på Bjørnemose Gods i forbindelse med en besigtigelse i 1998. Bygningerne var dengang i dårlig stand og bar præg af manglende vedligeholdelse. Der var pudsafskalninger på murerne, og bygningerne trængte til en omfattende istandsættelse. Bygningerne

så dengang ud som på fotografierne i underbilag 1 til skønserklæringen. På det første fotografi kan man desuden se en altan, som i dag er erstattet af et tårn.

Han var til stede på Bjørnemose Gods umiddelbart efter stormen i december 1999. Han var antaget af og blev aflønnet af forsikringsselskabet for at fastslå omfanget af skaderne på bygningerne. Han var inde i bygningerne i forbindelse med besigtigelsen. Der var tale om en stormskade, og der var nedstyrtningsfare. Han husker ikke, hvor lang tid det ville tage at udbedre skaderne, og han havde ikke noget at gøre med fastsættelsen af prisen for at udbedre skaderne. Efter besigtigelsen udarbejdede han en rapport af 20. december 1999. Rapporten omhandlede hovedbygningen og laden. Han ved ikke, om der var en politisag i relation til stormskaden. Der var også fugtskader i bygningerne, men han husker ikke, hvor omfattende fugtskaderne var. Fugten kom fra taget, men han ved ikke, hvordan fugtskaderne var opstået.

Efter år 2000 bistod han Jens Dinesen i relation til bl.a. brandsikring af bygningerne og etablering af flugtveje mv., da godsets stuehus skulle anvendes til udlejning og bed and breakfast. Han skrev i den forbindelse sammen med Svendborg Kommune. Dialogen endte med, at kommunen var tilfreds med de arbejder, han foretog i relation til brandsikring af stuehuset.

Han husker ikke, om han udstedte fakturaerne til Jens Dinesen personligt eller til et selskab. Han havde ikke noget at gøre med renoveringen af Bjørnemose Gods og har ikke udarbejdet oversigten over istandsættelsesarbejder mv. i underbilag 2 til skønserklæringen. Han har set, at ombygningen af hovedbygningen og opførelsen af den nye lade mod vest er udført. Han var involveret i brandsikringen af østfløjen, dvs. stuehuset, og har set ombygningen udført.

Jens Dinesen har forklaret bl.a., at formålet med købet af Bjørnemose Gods i 1994 var at drive erhverv i form af landbrug og udlejning til turister eller lignende. Bjørnemose Gods har aldrig tjent som privatbolig. Han boede på daværende tidspunkt og indtil skilsmissen i 1998 sammen med Heidi Sommer på en adresse i Nørre Aaby. Efter skilsmissen boede han kortvarigt hos sin mor og andre steder. Han flyttede til Frankrig i 2003 og videre til Spanien i 2005, hvor han har boet siden. I perioden fra 2003 og de følgende 4-5 år var han jævnligt i Danmark for at besøge sin mor. Han opholder sig så meget som muligt i Monaco, hvor hans hustru arbejder.

Svendborg Kommune har store interesser i grundvandet under Bjørnemose Gods, og allerede i 1999 blev Bjørnemose Gods' arealer udlagt som et problemområde. PBH 26.609 ApS, som på daværende tidspunkt var tinglyst ejer af godset, så sig derfor nødsaget til at indgå en aftale med myndighederne om miljøvenlig drift. Der var tale om en standardaftale, hvor PBH blev honoreret pr. hektar. En aftale om miljøvenlig drift indebærer, at ejeren af jorden skal sørge for, at arealet er dækket af et kraftigt og tykt lag græs, som skal slås jævnlige og herefter vendes og lægges i halmballer. Efter slåning blev halmen brændt i halmfyret, da man ikke må sælge halm, der er omfattet af en aftale om miljøvenlig drift. PBH havde ansat en person til at stå for arbejdet med den miljøvenlige drift. PBH havde desuden anskaffet en traktor til at slå græsset og en maskine til at presse halmen samt en lastbil til at køre halmballerne til halmladerne. Det kan godt passe, at PBH i årene 1998-2006 modtog i alt ca. 1,8 mio. kr. i henhold til aftalen om miljøvenlig drift. Denne indtægt burde have modsvaret udgifterne til den miljøvenlige drift men gjorde det ikke helt, da den miljøvenlige drift gav et mindre underskud hvert år.

Et mindre areal af Bjørnemose Gods var ikke omfattet af aftalen om miljøvenlig drift. Dette lavt beliggende areal hedder Kohavegaard og har en størrelse på 31,3 hektar og ligger ca. 10 km fra hovedejendommen. I perioden 1995-2004 eksisterede der en driftsaftale med en nabo til Kohavegaard. Naboen hed Steen Søgaard Madsen, og han avlede frøgræs på Kohavegaard. Han husker ikke det nærmere indhold af driftsaftalen, men hovedindholdet var, at Bjørnemose Gods betalte udgifterne til driften, herunder udgifterne til dræn og gødning, og fik indtægterne for salget af frøgræsset. Driften gav ikke overskud, og PBH besluttede derfor i 2004 at bortforpagte Kohavegaard for at få et sikkert overskud. Steen Søgaard Madsen ville gerne forpagte jorden, og den 26. april 2004 sendte Steen Søgaard Madsens advokat, Søren Ole Knudsen, et brev til ham med henblik på at indgå en forpagtningsaftale. Han returnerede brevet med sine håndskrevne bemærkninger. Forpagtningsafgiften blev aftalt til 3.300 kr. pr. hektar. Forpagtningskontrakten trådte i kraft den 1. oktober 2004. PBH var som tinglyst ejer af jorden fortsat forpligtet til at afholde udgifterne til at vedligeholde drænet og til at betale ejendoms-skatte og ejerforsikring. Steen Søgaard Madsen betalte kun forpagtningsafgiften til PBH én gang, og det var i efteråret 2005. PBH fik reelt ikke noget beløb udbetalt, idet der var en mellemregning i henhold til den tidligere driftsaftale. Indtægterne og udgifterne fremgår af PBH's driftsregnskab. Det løb nogenlunde rundt.

Han husker ikke, hvor han boede under stormen i december 1999, men han opholdt sig på daværende tidspunkt i et sommerhus nord for Fredericia, som hans bror, Jørgen Axel, ejer. Han var ikke til stede på Bjørnemose Gods under stormen eller den følgende dag. Han kender Kenneth Hørdum, som var ansat af Bjørnemose Gods' inspektør, Steen Leth. Han var ikke sammen med Kenneth Hørdum i dagene omkring stormen. Kenneth Hørdum anmeldte ham til politiet for at have forårsaget stormskaderne på Bjørnemose Gods. Kenneth Hørdum var på daværende tidspunkt blevet afskediget af Steen Leth. Han var til møde hos politiet, hvor han blev sigtet. Sigtelsen blev siden frafaldet.

To bygninger, herunder hovedbygningen, blev beskadiget under stormen. Arkitekt Jens Hedegaards rapport af 20. december 1999 omhandler disse bygninger. Der blev udstedt et påbud om, at man ikke måtte bevæge sig i og omkring bygningerne. Entreprenørfirmaet Skanska tilbød at reovere den ene af bygningerne for 2,1 mio. kr. men havde travlt og kunne først påbegynde reoveringen nogle år senere. Forsikringssselskabet anmodede PBH om at prøve at finde nogle håndværkere til at udbedre de skader, som skabte risiko for nedstyrtning. Han selv og hans personligt drevne virksomhed indtrådte som udførende håndværker og istandsatte bygningen.

Hovedbygningens tagkonstruktion var alvorligt beskadiget, og skorstenene var knækket. Man kunne derfor ikke opvarme bygningen. Han selv og hans personligt drevne virksomhed reparerede bygningens tag og skorstene, så bygningen fremstod som et råhus i almindelig landbrugsmæssig stand. Bygningen blev senere udlejet til College Administration - London Ltd., som afholdt udgifterne til en særlig indretning med henblik på udlejning som bed and breakfast. Han udførte ikke arbejdet med den særlige indretning. På den vestlige side af hovedbygningen var der i gamle dage et tårn. I forbindelse med reoveringen genopførte han dette tårn for at præsentere bygningen som et nyt stuehus. Tårnet blev belagt med et kobbertag. Det kostede ca. 500.000 kr. at opføre tårnet. Han finansierede opførelsen af tårnet for PBH.

Tennisbanen og havneanlægget og sejlrenden var nødvendige for at drive et hotellignende bed and breakfast. Det kostede ca. 600.000 kr. at anlægge tennisbanen, og det kostede ca. 2 mio. kr. at anlægge havnen og sejlrenden. Han finansierede begge disse byggerier for PBH.



Som følge af moderniseringen af bygningerne og aftalen om miljøvenlig drift var det endvidere nødvendigt at installere et større halmfyr.

Efter stormen fjernede han resterne af den sammenstyrtede vestfløj, som indtil da var blevet anvendt til opbevaring af halm. Forsikrings-selskabet betalte for, at han fjernede resterne af bygningen. Der er opført to nye haller, som har erstattet den sammenstyrtede vestfløj. De er større end den gamle halmlade, da varmebehovet var blevet større, og da hallerne skulle kunne rumme halmen fra den miljøvenlige drift. De to nye haller blev placeret et stykke væk fra de øvrige bygninger for at opfylde bygningsreglementet om afstand mellem beboelsesbygninger og bygninger, hvor der opbevares brandbart materiale. Opførelse af de to nye haller og infrastrukturen omkring dem, dvs. veje, parkeringsplads og elinstallationer, kostede 9 mio. kr. Heraf udgjorde udgiften til hallerne alene ca. 7 mio. kr. Nykredit tilbød at finansiere opførelsen af hallerne og vurderede, at prisen ville være 9 mio. kr. Han mellefinansierede opførelserne af hallerne for PBH. Nykredit udbetalte lånet i to rater til PBH. Sidste rate blev udbetalt, da hallerne var færdigopført. PBH overførte lånebeløbene til ham.

Under renoveringen søgte PBH efter en lejer til hovedbygningen med henblik på at drive bed and breakfast. PBH vurderede, at det ville koste ca. 6 mio. kr. at indrette denne bygning til drift af bed and breakfast, men selskabet havde ikke råd til at betale for istandsættelsen og havde desuden behov for indtægter. Det lykkedes at leje bygningen ud til College Administration. Han havde ikke nogen ejerandel i College Administration, som på daværende tidspunkt vistnok var ejet af hans bror, Jørgen Axel. Huslejen blev aftalt til 120.000 kr. pr. år. Grundprincipperne i lejekontrakten var meget lig den tidligere aftale, som gjaldt indtil 1999, hvor huslejen dog kun var 30.000 kr. pr. år. College Administration forpligtede sig til at betale for den særlige indretning og har således investeret ca. 6 mio. kr. i indretningen. Der skulle etableres nogle brandsikringstiltag, inden myndighederne kunne godkende bygningen til udlejning. Arkitekt Jens Hedegaard bistod PBH i forbindelse med brandsikringen, og PBH betalte ham for det. College Administration videreliciterede lejemålet til et andet engelsk selskab ved navn Grain Storage London Ltd., hvilket er normalt i England. Derfor kom huslejebetalingerne fra Grain Storage. PBH's kontoudtog viser, at Grain Storage betalte husleje den 30. maj 2005, den 23. september 2005 og den 19. januar 2006. Kontoudtoget viser desuden, at Asbølholm Gods ApS betalte en del af den skyldige husleje den 23. september 2005. Han sørgede for den sidstnævnte betaling, således at der var balance i huslejeregnskabet. College

Administration er i dag ultimativt ejet af hans trillinger. På overdragelsestidspunktet var trillingerne omkring 5 år gamle. Overdragelsen blev gennemført på den måde, at Jørgen Axel gav en gave til trillingerne svarende til værdien College Administration.

Så vidt han husker, indgik Grain Storage i Jørgen Axels aktiviteter, men han ved ikke, om Jørgen Axel ejede selskabet. Der er ingen aktiviteter i Grain Storage længere, og selskabet blev overdraget til trillingerne i forbindelse med overdragelsen af College Administration.

Han mellemfinansierede byggeriet af de to nye haller med 9 mio. kr. PBH optog lån hos Nykredit, som udbetalte lånet ad to omgange til PBH. Det er ham, som har skrevet og dateret notatet af 16. maj 2001, hvoraf det fremgår, at der skulle overføres 5,8 mio. kr. fra PBH til College Administration. Beløbet var 1. rate af lånet fra Nykredit. Det var en praktisk teknikalitet, som han ikke nærmere husker baggrunden for, at PBH først overførte beløbet til College Administration, som herefter overførte beløbet til ham. Overførslerne blev gennemført samme dag. College Administration havde ingen udlæg til opførelsen af hallerne. Det er også ham, som har skrevet notatet, hvor der anmodes om overførsel af 3 mio. kr. til Merrill Lynch. Baggrunden for notatet var, at Nykredit havde besigtiget byggeriet og på denne baggrund havde indvilliget i at udbetale den sidste rate af lånet til PBH. Han havde en konto hos Merrill Lynch, og beløbet på 3 mio. kr. skulle overføres til denne konto. Merrill Lynch havde ikke ydet nogen kredit, og han har ikke forklaret i landsretten, at Merrill Lynch skulle have ydet kredit til College Administration. Han brugte de 3 mio. kr. til at betale nogle andre kreditorer.

Mogens Nørup-Hansen har forklaret bl.a., at han er advokat med speciale inden for landbrug og skovbrug. Han har i adskillige år forsøgt at sælge Bjørnemose Gods.

Ejendommen blev i 2010 udbudt til salg for 55 mio. kr. Udbudsprisen blev siden nedsat til 42,9 mio. kr. og er inden for de sidste 14 dage nedsat til 35 mio. kr. Den realistiske markedspris for ejendommen er nok 20-30 mio. kr. Prisnedsættelsen til 42,9 mio. kr. skyldtes nok bl.a., at Kohavegaard, som var en del af Bjørnemose Gods, blev solgt i 2012 for ca. 180.000 kr. pr. hektar, hvilket svarer til en pris på ca. 5 mio. kr.

Den klare fordel ved Bjørnemose Gods er, at ejendommen er ualmindeligt velbeliggende. Ulemperne ved ejendommen er, at bygningernes planløsninger er næsten håbløse, at kvalite-

ten af ombygningerne og renoveringen er usædvanlig dårlig, og at bygningerne er i meget dårlig stand.

Hovedbygningen er ombygget med henblik på udlejning og indeholder mange værelser. Ejendommen er da også udbudt til salg som udlejningsejendom. I ca. fem af hovedbygningens 10-12 værelser går man direkte ind på et badeværelse, når man går ind i værelset. Hovedbygningen er som følge af de mange rum ikke velegnet som familiebolig. Flere mulige købere har henvist til planløsningen som begrundelse for ikke at købe ejendommen.

Navnlig hovedbygningen er i dårlig stand og er ringe istandsat. Taget ser ud til at ligge skævt, og murerarbejdet forekommer at være af ringe kvalitet. Den swimmingpool, som er anlagt i kælderen i hovedbygningen, har en negativ virkning på ejendommens kvalitet. Der er dårligt klima i kælderen, og der er alle steder valgt de billigste istandsættelsesløsninger. Flere mulige købere har sagt til ham, at hovedbygningen er kondemneringsmoden som følge af planløsningen, materialevalget og de dårlige håndværksmæssige løsninger. Det tårn, som er opført på ejendommen, forøger ikke ejendommens salgsværdi, men understreger den smagløse måde, hvorpå renoveringen er foretaget. Han har fremvist ejendommen for mulige købere med byggefaglig indsigt, og de er gået grinende derfra. Forpagterboligen består af mange værelser og er ringe istandsat. De to nyopførte haller fremstår ikke færdiggjorte. Tennisbanen er ikke vedligeholdt og forøger ikke ejendommens værdi af betydning. Der er så lavvandet i havnen, at den ikke er anvendelig til andet end robådssejlads, og havnen forøger ikke værdien af ejendommen.

Han har i 2010 udarbejdet det salgsprospekt, som er fremlagt i sagen. Beskrivelsen af ejendommen i salgsprospektet stemmer ikke med de faktiske forhold, men i 2010 havde han ikke foretaget en vurdering af den håndværksmæssige kvalitet af den udførte istandsættelse og ombygning. Prospektet var derfor retvisende ud fra det kendskab, han havde til ejendommen i 2010.

Jesper John Anhøj har forklaret bl.a., at han er praktiserende advokat og har beskæftiget sig med fast ejendom hele livet. Han køber bl.a. ejendomme med henblik på videresalg. Han har undervist studerende under uddannelse til statsautoriseret ejendomsmægler og har herunder været medlem af eksamenskommissionen.

Han mødte både danske og udenlandske håndværkere på Bjørnemose Gods, men han mener ikke at have engageret eller betalt håndværkere i forbindelse med ombygningen. Han mener, at Steen Leth instruerede håndværkerne.

Han har forklaret, at det nok er rigtigt, at PBH 26.609 ApS havde en konto i Danske Bank, og at hans advokatkontors adresse var anført som selskabets c/o-adresse. Det var formentlig ham, der oprettede kontoen, og det var vel Jens Dinesen og/eller dennes brødre, som bad ham oprette kontoen. Han kan ikke svare på, hvad kontoen blev brugt til eller skulle bruges til. Han mener ikke, at han anvendte kontoen til at betale håndværkere i forbindelse med stormskaden, og han kan ikke svare på, om kontoen blev anvendt i forbindelse med betaling for indretning.

Man kan altid diskutere indretning, men man var under genopbygningen og reoveringen af Bjørnemose Gods' hovedbygning nødt til at tage hensyn til de bærende vægge, som ikke kan fjernes. Dette var en af årsagerne til, at enkelte af værelserne blev indrettet således, at man træder ind i et kombineret badeværelse og påklædningsrum, når man går ind i værelset. Den anden årsag til denne indretning var, at det var bedre at have udsigt til vandet fra selve værelset end fra badeværelset. Det er muligt, at taget på hovedbygningen ligger skævt, men taget er lagt håndværksmæssigt forsvarligt, så det følger den gamle, skæve bygning og de skæve vinduer. Der er ikke lydt i værelserne i kælderetagen. Der er lydt i værelserne i tagetagen, men det er ikke noget problem, og det er ikke værre end så mange andre steder. Ved reoveringen af tagetagen ønskede man at bevare de gamle, flotte plankegulve. Skillevæggene blev derfor sat op på plankegulvene, hvilket medvirker til, at lyden kan løbe igennem. Byggematerialerne er af fin kvalitet. Han har besøgt Kronprinsparrets palæ på Amalienborg efter palæets istandsættelse, og det er ringere istandsat end Bjørnemose Gods.

Swimmingpoolen blev opført i kælderen for at være i nærheden af værelserne. Der opstod ikke fugtproblemer i kælderen i forbindelse med anlæggelsen af swimmingpoolen. Inden opførelsen af swimmingpoolen stod der i kælderen et stort vandkar med et areal på ca. 3 gange 5 meter og en dybde på ca. 1 meter. Vandkarret opsamlede vand fra den kilde, som i gamle dage forsynede Bjørnemose Gods med vand. Kilden løb så langsomt, at man havde opsat det store kar i kælderen, hvor det havde stået i mange år. Bygningen har derfor altid været påvirket af fugt fra kælderen.

De to nyopførte haller blev konstrueret med spær og profilplader i stål, og alt var i orden. Spærene var bearbejdet inden levering, men de skal vedligeholdes løbende. Man skal gennemgå hallerne hvert 3.-4. år og herunder banke rust af og pletmale. Man opfører aldrig landbrugshaller i rustfrit stål, da det ville være alt for dyrt. Den tidligere lejer af hallerne byggede og reparerede både af høj kvalitet og anvendte hallerne til opbevaring af både om vinteren. Den pågældende lejer ville ikke have lejet hallerne, hvis de ikke havde været i god stand og låsbare.

Bygningernes facader blev istandsat ved at påføre et pudslag på et par centimeter uden på murstenene og derefter kalke ovenpå pudslaget. Facaderne skal repareres og vedligeholdes hvert år. Steen Leth var i Jens Dinesens ejertid ansat til at stå for vedligeholdelse af facaderne, og de blev løbende vedligeholdt.

Han har set Bjørnemose Gods udefra i 2016. Vedligeholdelsesstanden er ikke længere så god, som da han havde med ejendommen at gøre.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

Ved Højesterets dom af 7. april 2006 (UfR 2006.2014) blev det fastslået, at overdragelsen af ejendommen Bjørnemose fra Bjørnemose ApS til PBH 26.609 ApS (herefter PBH) i 1998 var ugyldig, og PBH blev tilpligtet uden vederlag og uden omkostninger for Bjørnemose ApS at tilbageskøde ejendommen til dette selskab i samme stand, som ejendommen havde den 29. oktober 1998. Ejendommen blev først tilbageskødet til Bjørnemose ApS i august 2006, efter at PBH var erklæret konkurs.

I den sag, som Bjørnemose ApS har anlagt med krav om erstatning for tab, der er påført Bjørnemose ApS som følge af uberettiget rådighedsberøvelse af ejendommen i perioden 1998-2006 og manglende opfyldelse af forpligtelserne i henhold til Højesterets dom fra 2006 (sag n 102/2015 og 115/2015), har Bjørnemose ApS nedlagt påstand om, at Jens Dinesen skal betale 12 mio. kr. Beløbet er sammensat af følgende poster:

- Indfrielse af kreditforeningslån og betaling af restancer på lånet 9.254.837,00 kr.
- Mistet indtægt i form af arealtilskud for miljøvenlig drift

betalt til PBH i perioden fra 1998-2006	1.881.156,56 kr.
- Mistet indtægt i form af forpagtningsafgift betalt til PBH med 100.000 kr. om året i 7 år	700.000,00 kr.
- Omkostninger til ombygning af ejendommen med henblik på at føre ejendommen tilbage til samme stand som i 1998	500.000,00 kr.

Summen af de nævnte poster udgør 12.335.993 kr., og påstandsbeløbet fremkommer efter afrunding.

Af de grunde, som landsretten har anført, tiltræder Højesteret, at Jens Dinesen har handlet ansvarspådragende over for Bjørnemose ApS, at Bjørnemose ApS er berettiget til erstatning for udgifterne til indfrielse af realkreditlånet, at erstatningskravet skal reduceres med den værdiforøgelse af ejendommen (skønsmæssigt ansat til 4 mio. kr.), som er resultatet af bygnings- og anlægsinvesteringer i perioden 1998-2006, at Bjørnemose ApS ikke er berettiget til erstatning for omkostninger til ombygning med henblik på at føre ejendommen tilbage til samme stand som i 1998, og at Bjørnemose ApS har krav på erstatning svarende til det udbetalte arealtilskud for miljøvenlig drift på 1.881.156 kr. og forpagtningsindtægter, dog med fradrag af skønsmæssigt fastsatte driftsudgifter mv. på 500.000 kr.

Med hensyn til størrelsen af forpagtningsindtægterne finder Højesteret på baggrund af brevet af 26. april 2004 fra forpagterens advokat, at det må lægges til grund, at markerne på Kohavegaard ikke var bortforpagtet i årene forud for 2004, og at der således ikke er betalt forpagtningsafgift til PBH i en periode på 7 år, men kun i ét år, inden ejendommen blev tilbageskødet til Bjørnemose ApS. Erstatningen for mistet forpagtningsindtægt nedsættes derfor med 600.000 kr. i forhold til landsrettens udmåling, således at erstatningen udgør 100.000 kr.

Højesteret stadfæster herefter denne del af dommen med den ændring, at den erstatning, Jens Dinesen skal betale til Bjørnemose ApS, nedsættes med 600.000 kr. til 6.735.993,56 kr.

I den sag, som Bjørnemose ApS har anlagt i medfør af konkurslovens § 137 med krav om, at Jens Dinesen og College Administration - London Ltd. (herefter College) skal betale 4.779.065,80 kr. til PBH under konkurs (sag 101/2015 og 116/2015), er betalingspåstanden sammensat af følgende poster:

- Udbetaling af erstatning fra Topdanmark 1.714.366,40 kr.
- Lejeindtægter tilgået Jens Dinesen og Jens Dinesens manglende betaling af leje til Bjørnemose ApS (5 år á 600.000 kr.) 3.000.000,00 kr.
- Lejeindtægt tilgået Jens Dinesen fra Thurøbund Yacht Værft 64.629,40 kr.

Af de grunde, som landsretten har anført, tiltræder Højesteret, *at* konkursboet ikke har krav mod Jens Dinesen eller College vedrørende stormskadeerstatningen, og *at* Jens Dinesen skal erstatte konkursboet det tab, der blev påført PBH som følge af, at lejebetalingen fra Thurøbund Yacht Værft blev udbetalt til ham og ikke til PBH.

Efter bevisførelsen tiltræder Højesteret, at det – når henses til de aftalte lejevilkår – ikke er godtgjort, at den aftalte leje på 120.000 kr. om året ikke svarer til markedislejen.

Det er hverken ved oplysningerne om indbetalingerne fra Grain Storage, London Ltd. og Asbølholm Gods ApS eller ved det øvrige for Højesteret fremlagte materiale godtgjort, at PBH har modtaget de årlige lejebetalinger på 120.000 kr. i henhold til lejekontrakten. Herefter og af de grunde, som landsretten har anført, tiltræder Højesteret, at Jens Dinesen og College solidarisk skal betale 480.000 kr. til konkursboet efter PBH, og at der ikke er grundlag for at tilkende rente i medfør af den dagældende § 49 i anpartsselskabsloven.

Højesteret stadfæster herefter i det hele denne del af dommen.

Under hensyn til sagernes udfald sammenholdt med parternes påstande for Højesteret samt sammenhængen mellem de fremsatte krav og forbindelsen mellem Jens Dinesen og College skal ingen af parterne betale sagsomkostninger for Højesteret til nogen anden part.

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

I sagerne 102/2015 og 115/2015 stadfæstes landsrettens dom med den ændring, at Jens Stevnsrose Dinesen til Bjørnemose ApS skal betale 6.735.993,56 kr. med procesrente fra den 3. juli 2006.

I sagerne 101/2015 og 116/2015 stadfæstes landsrettens dom.

Ingen af parterne skal i nogen af sagerne betale sagsomkostninger for Højesteret til nogen anden part.

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