



## Københavns Byret

### Udskrift af dombogen

#### Kendelse

Afsagt den 27. juni 2017 i sag nr. BS 38A-3041/2015:

Artha Ejendomme A/S  
mod  
Louise Jensen  
Christian Aggerholm Lay  
Camilla Mølbæk  
Mette Mari Bundgaard  
Cathrine Jermin  
Christine Kristiansen  
Maja Smed  
Kirstine Kuntz  
Thomas Kastrup  
Lillian Vestergaard  
Sandor Curtis  
Michaela Høj  
Nina Kudsk  
Thomas Lay  
Rikke Dollerup  
Christian Brock  
Christina Krambeck  
Jytte Curtis  
Unik Afsked v/Naja May  
Selskabet af 2006 ApS  
Vibeke & Jonas Frederiksen  
Thomas Høgh  
Mette Ege & Patrick Borre Hansen  
Lise & Thomas Berthelsen  
Niels Henrik Andersen  
William McBeath og  
Line Bak

#### Sagens baggrund og parternes påstande

I denne sag er foretaget isoleret bevisoptagelse i form af syn og skøn i medfør af retsplejelovens § 343. Sagen drejer sig nu om, hvorvidt der kan tillades nyt syn og skøn i sagen i medfør af retsplejelovens § 209.

Artha Ejendomme A/S har nedlagt påstand om, at det tillades, at der foretages nyt syn og skøn.

Lejerne Christian Lay, Lilian Vestergaard og Thomas Lay har protesteret mod nyt syn og skøn.

### **Oplysninger i sagen**

Kendelsen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218a, stk. 2, jf. § 218b.

Spørgsmålet er mundtligt behandlet.

#### 1. Sagens forløb

Artha Ejendomme A/S overdrog i juni 2015 ejendommen beliggende Frederiksberg Allé 11, 1621 København V til Moon Moon ApS for en købesum af 90.275.700 kr. Ejendommen er en udlejningsejendom, hvor lejen fastsættes på baggrund af boligreguleringslovens regler.

Overdragelsen udløste tilbudspligt i medfør af lejelovens § 100.

Artha Ejendomme A/S anmodede på den baggrund ved begæring af 3. juni 2015 om syn og skøn over ejendommens værdi i medfør af lejelovens § 103, jf. retsplejelovens § 343. Artha Ejendomme A/S foreslog samtidigt, at Dansk Ejendomsmæglerforening blev anmodet om at bringe en egnet skønsmand i forslag.

Ved skrivelse af 1. juli 2015 foreslog Artha Ejendomme A/S Christian Fladeland Pedersen, Sadolin & Albæk, som skønsmand.

Ved mail af 17. juli 2015 protesterede to lejere herimod og anmodede om, at Dansk Ejendomsmæglerforening blev anmodet om at bringe en egnet skønsmand i forslag.

Efter korrespondance om spørgsmålet rettede Artha Ejendomme A/S den 24.

september 2015 henvendelse til Dansk Ejendomsmæglerforening med anmodning om at modtage forslag til egnet skønsmand.

Ved skrivelse af 9. oktober 2015 bragte Dansk Ejendomsmæglerforening ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa i forslag som skønsmand.

Ved mail af 19. oktober 2015 fremsendte Peter Ryaa sit CV til parterne og oplyste, at forventet honorar udgjorde 20 timer á 2250 kr. + moms.

Ved mail af 27. oktober 2015 oplyste advokat Søren Lindahl på vegne af tre lejere, at han ikke havde indvendinger mod, at Peter Ryaa blev udpeget som skønsmand. Advokat Søren Lindahl fremsendte endvidere supplerende skønstema og fremsatte en række provokationer vedrørende vedrørende

forhold, der efter lejernes opfattelse kunne have betydning for vurderingen af ejendommens værdi.

På telefonmøde den 1. december 2015 blev spørgsmålet om, hvorvidt Peter Ryaa kunne godkendes som skønsmand drøftet.

Ved mail af 2. december 2015 fremsendte Peter Ryaa til den daværende advokat for Artha Ejendomme A/S og til advokaten for tre lejere sit CV, samt en liste over en række boligejendomme, som han havde vurderet indenfor de sidste tre år.

Ved mail af 14. december 2015 anførte Artha Ejendomme A/S blandt andet følgende:

"Rekvirenten kan godkende Peter Ryaa som skønsmand i sagen, og der er således enighed om at anvende Peter Ryaa".

Ved processkrift af 14. december 2015 afviste Artha Ejendomme A/S at besvare en række af opfordringerne under henvisning til, at der ved aftalen med Moon Moon ApS var indgået aftale om fortrolighed med hensyn til de forhold, som opfordringerne vedrørte.

Ved mail af 25. januar 2016 oplyste Peter Ryaa, at han forventede at anvende i alt 22 - 23 timer á 2.250 kr. + moms til besvarelse af skønstemaet og det supplerende skønstema.

Ved mails af 25. januar 2016 godkendte advokaterne for tre af lejerne samt for Artha Ejendomme A/S honoraroverslaget.

Den 17. marts 2016 udmeldte retten Peter Ryaa som syns- og skønsmand.

Syn- og skønserklæring forelå den 20. juni 2016.

Den 18. august 2016 fremsendte skønsmanden honorarforslag på 54.000 kr. + moms.

## 2. Øvrige oplysninger i sagen

Der er under sagen fremlagt årsrapport for Artha Ejendomme A/S for 2014, hvoraf blandt andet fremgår, at selskabet ejede 4 ejendomme til en samlet værdi af 113.336.050 kr., heraf en ejendom beliggende København V. Denne ejendom beliggende København V var anført med en forventet afkastprocent på 4,67 %.

Artha Ejendomme A/S har bestridt, at afkastprocenten kan opgøres som anført, og har oplyst, at de fire ejendomme, der er omhandlet i årsrapporten, ikke er identiske med de ejendomme, der reelt er overdraget ved den aktieoverdragelse, der udløste tilbudspligten for ejendommen beliggende Frederiksberg Allé 11 m.fl., 1621 København V.

I syn- og skønserklæring af 20. juni 2016 har skønsmanden Peter Ryaa vurderet, at værdien af ejendommen Frederiksberg Allé 11 pr. 29. juni 2015 udgør kontant 58.800.000 kr.

Under sagen er fremlagt notat af 20. oktober 2016 om "Vurderingsmetodik og forudsætninger. Kommentarer til vurderingsmetodik og forudsætninger i relation til syn og skøn i sagen ...". Notatet er udarbejdet af Christian Fladeland Pedersen, Sadolin & Albæk A/S. Notatet indeholder en "gennemgang af den af vurderingsmanden anlagte vurderingsmetode og forudsætningerne for vurderingerne".

Af konklusionen i notatet fremgår følgende:

"Sadolin & Albæk finder ikke, at vurderingsmanden har dokumenteret vurderingen af ejendommen ligesom at skønserklæringen indeholder flere faktuelle fejl i referencegrundlaget, hvilket efter vores forståelse af den anvendte vurderingsmetodik må antages at have væsentlig indflydelse på vurderingen.

Det anføres i notatet, at ejendommen vurderes til en værdi i niveauet kr. 7580 mio kr. på vurderingstidspunktet. I et medfølgende bilag vurderes ejendommen til en værdi af 78.220.958 kr.

Det er i notatet oplyst, at Sadolin & Albæk har kendskab til ejendommen i forbindelse med køberrådgivning i april 2015.

Der er fremlagt vurderingsrapport, udarbejdet 11. oktober 2016, af RED Property Advisers P/S, der har vurderet ejendommen værdi til 76.000.000 kr. på vurderingstidspunktet.

Videre er fremlagt vurderingsrapport af 21. oktober 2016, udarbejdet af CBRE, der har vurderet ejendommen til en værdi af 78.000.000 kr. på vurderingstidspunktet.

Endelig har der været fremlagt Realkredit Danmarks skrivelse af 30. august 2016, hvoraf fremgår følgende vedrørende den omhandlede ejendom, beliggende Frederiksberg Allé 11, 1621 København V:

"Det kan hermed bekræftes, at Realkredit Danmark i forbindelse med en transaktion af en større ejendomsportefølje, pr. 13.05.2015 har vurderet ovennævnte ejendom til DKK 84,5 mio ud fra et afkast på 3,75% i moderniseret stand."

Skønsmanden Peter Ryaa. har i mail af 13. januar 2017 fastholdt sin vurdering og har blandt andet anført følgende:

"Så vidt jeg umiddelbart kan se af processkriftet og bilagene, så er der ikke tale om supplerende spørgsmål, men nærmere en anfægtelse af de skøn og forudsætninger, jeg har lagt til grund og foretaget i forbindelse med afgivelsen af skønrapporten, herunder i relation til omkostningerne ved modernisering af lejligheder, fremtidig inflation,

fraflytningshastighed for lejerne og dermed, hvilken hastighed der kan ske modernisering/forbedring af disse i, og den skønnede forrentningsprocent. Det er klart, at ændrer man disse forudsætninger til urealistisk optimistiske scenarier, som det efter min opfattelse synes at fremgå af de med ovennævnte processkrift fremsendte erklæringer, så giver det selvsagt en højere pris.

...

Det bemærkes ... , at fejlangivelsen af arealet på ejendommene Vesterbrogade 13 m.fl. og Gasværksvej 15 ikke ændrer på det samlede skøn, der er foretaget på baggrund af et meget bredt grundlag på ca. 20 ejendomme beliggende i postnr. 1552-1726 (i øvrigt modsat de erklæringer, der er fremlagt ved bilagene 10 og 11, der inddrager ejendomme på usammenlignelige beliggenheder udenfor Vesterbro), der er handlet i perioden omkring vurderingstidspunktet."

## **Forklaringer**

Der er afgivet forklaring af skønsmanden Peter Ryaa.

Peter Ryaa har vedstået sin erklæring med den korrektion, der fremgår af hans mail af 13. januar 2017, vedrørende arealangivelsen af ejendommene Vesterbrogade 13 m.fl. og Gasværksvej 15, og har forklaret, at baggrunden for, at arealet var forkert angivet for så vidt angår de to ejendomme, var, at han trak tallene fra det offentlige system, OIS, hvor arealet var angivet forkert. Denne fejl, der vedrører to ejendomme, ændrer ikke hans samlede vurdering af ejendommens værdi.

Peter Ryaa har videre forklaret, at udlejningsejendomme blandt andet handles på baggrund af beregningen af en afkastprocent, der for så vidt angår lejligheder, der ikke er moderniseret, blandt andet er udtryk for det potentiale, der er for modernisering i forbindelse med fraflytning. Han har sat denne procent til 4,75.

Han har læst vurderingsrapporten, der er udarbejdet af RED Property Advisers P/S. Rapporten bygger på samme metode, som skønsrapporten, han har udarbejdet, men der er anvendt andre procentsatser; 1,80 % i stedet for 2,35 for de lejemaal, der er omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 1, og 3,75 i stedet for 4,75 for de lejemaal, der er omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Beregningen fra RED Property Advisers P/S giver ham ikke grundlag for at ændre sin vurdering. Vurderingen er baseret på blandt andet et skøn over ejendommens stand. Der var nogle mangler ved ejendommen, der generelt trænger til istandsættelse. Videre har han inddraget sit kendskab til markedet generelt, baseret på de handler, han har kendskab til. I skønnet indgår også beliggenheden.

Både rapporten fra RED Property Advisers P/S og vurderingsrapporten, der er udarbejdet af CBRE, anvender cashflowbetragtninger, der baserer sig på

forudsætninger og forventninger om, hvor mange fraflytninger der sker, og hvor hurtigt, man kan forvente fraflytninger. Dette er en anden metode end den, han har anvendt i skønsrapporten. Man kan bruge begge metoder. Han har valgt den metode, hans rapport bygger på, fordi han finder, at den er mest overskuelig. Typisk vil begge metoder komme til samme resultat.

Hans beregninger baserer sig på kvadratmeterpriser, sammenholdt med afkastprocenterne. Han har anvendt de referenceejendomme, der er omtalt i skønsrapporten s. 7 til at verificere de beregninger, han i øvrigt er kommet til.

Han har ikke selv været involveret i transaktionerne vedrørende de anførte ejendomme. Han har brugt mæglerdatabasen, samt oplysningerne i OIS. Han har ikke her kunnet konstatere, hvordan lejlighederne i referenceejendommene fordeler sig på henholdsvis lejligheder, der er omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 1 og § 5, stk. 2. Han kan heller ikke se lejeniveauet i de pågældende ejendomme. Hvis alle lejemål er renoverede, er prisen en anden, end hvis de ikke er moderniserede. Han kan heller ikke i de pågældende databaser se vedligeholdelsesniveauet på de ejendomme, han har anvendt som referenceejendomme.

Han har derfor kun brugt referenceejendommene til at afstemme de beregninger, han var kommet til på andet grundlag.

Hans vurdering af lejeniveauet er baseret på hans generelle erfaringer gennem mange år. Det, han har anført herom i skønsrapporten s. 6 nederst og s. 7, øverst er en konstatering af, hvad den gennemsnitlige leje i ejendomme med delvist istandsatte lejemål og delvist ikke istandsatte lejemål er.

Han finder ikke, at de referenceejendomme, der er anvendt i notatet, der er udarbejdet af Sadolin & Albæk, giver et retvisende billede. Det fremgår af notatet, at de anvendte referenceejendomme er ejerlejlighedsejendomme. Efter hans opfattelse kan man ikke sammenligne ejerlejlighedsejendomme med udlejningsejendomme. Afkastet skal beregnes anderledes, hvis der er mulighed for, at lejlighederne på et tidspunkt kan sælges.

Han finder ikke, at de referenceejendomme, der er anvendt s. 19 i vurderingsrapporten, der er udarbejdet af CBRE, er mere relevante end de referenceejendomme, han har anvendt i sin rapport. En del af referenceejendommene, som CBRE henviser til, har en beliggenhed, der ikke kan sammenlignes med beliggenheden for den ejendom, der skal vurderes, ligesom der er erhvervsejendomme mellem de referenceejendomme, som CBRE har anvendt.

For så vidt angår lejlighederne, der er omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, har han, som det fremgår af skønsrapporten, skønnet et afkast i niveauet 4,75 %, hvilket giver en kvadratmeterpris på omkring 25.000-26.000 kr. pr. kvm. Det har som anført ikke været muligt at afstemme disse tal med sammenlignelige handler. Han har derfor undersøgt, hvilke andre analyser, han kunne afstemme sit skøn med. Han har i den forbindelse

anvendt Nyboligs tal, som det fremgår af skønsrapporten s. 8, til at stemme af med. Han har ikke taget udgangspunkt i Nyboligs tal ved beregningen, men alene anvendt dem til at afstemme med. Han finder Nyboligs analyse og tal troværdig.

Forevist Realkredit Danmarks skrivelse af 30. august 2016 har Peter Ryaa forklaret, at den vedrører flere ejendomme, hvilket kan have påvirket Realkredit Danmarks vurdering.

Ved sin vurdering af ejendommens værdi til 58,8 mio kr. har han forudsat en handel på sædvanlige vilkår. Han mener - som anført i skønserklæringen s. 4 - ikke, at de vilkår, der er oplyst som gældende for handlen mellem Artha Ejendomme A/S og Moon Moon ApS er sædvanlige, og han har derfor ikke lagt disse vilkår til grund for hans vurdering.

Forevist sin mail af 2. december 2015 har Peter Ryaa forklaret, at de vurderinger, han har henvist til, er helt sædvanlige vurderinger. Det er vurderinger, der blev udarbejdet til brug for andelsboligforeningers årsrapporter mv.

Forevist bilag 11, s. 18, graf over omsætning af boligudlejningsejendomme i Storkøbenhavn 2010 - 2015, har Peter Ryaa forklaret, at han ikke ved, hvilken kilde denne graf bygger på. Han kan derfor ikke vurdere dens troværdighed og kan ikke sige nærmere om den.

Han har primært kigget på afkastet, da han vurderede ejendommen. Han baserer sin vurdering heraf på et skøn, der blandt andet bygger på de transaktioner, han har set, og sit kendskab til andre handler og sit generelle kendskab til markedet.

Der eksisterer meget få ejendomme, der er færdigudviklede. Derfor har han heller ikke kunnet finde referenceejendomme, der var helt færdigudviklede.

Han har derfor anvendt tallene i Nyboligrapporten som versificering af sin vurdering.

Forevist oplysningerne i rekvirentens materialesamling, s. 61ff; Nyboligs markedsrapport vedrørende erhvervsejendomme i Danmark, 2015, særligt s. 71, figur 3 vedrørende region Hovedstaden, forklarede vidnet, at det er den figur, han har taget tallene, han anvendte som reference til versificering, fra. Han mener ikke, tallene har ændret sig så meget, at det gør en afgørende forskel. Der er stor forskel på kvadratmeterprisen. Det er derfor, man arbejder med intervaller. Han mener, at tallene i figuren kan være udtryk for de relevante intervaller. Han kender ikke beregningerne bag tallene.

Forevist udskrift fra hjemmesiden for hans firma, "Valuaren", vedrørende en ejendom beliggende Vesterbrogade 73/Saxogade 1, København V, har Peter Ryaa forklaret, at han ikke har detailkendskab til ejendommen, idet det er hans kollega, der har stået for opgaven. For så vidt angår det afkast på 3 procent, der er anført i annoncen vedrørende ejendommen, beror det på, at sælgerne ønsker at prøve markedet. Udbudsprisen er meget høj. De tilbud,

der er kommet ind, ligger lavere. Man kan ikke lægge udbudsprisen til grund som udtryk for den reelle salgspris. Den omhandlede ejendom i Saxogade er også en mindre ejendom. Hertil kommer, at hans vurdering af ejendommen i denne sag, blev foretaget i 2015, og ejendommen i Saxogade er udbudt i 2017, hvilket giver en forskel i vurderingen af priserne.

### **Parternes synspunkter**

Artha Ejendomme A/S har i processkrift af 21. oktober 2016 anført følgende:

#### **Indledende bemærkninger**

Ved den afgivne skønserklæring vurderer Peter Ryaa, at Ejendommens kontante værdi pr. 29. juni 2015 udgjorde kr. 58.800.000. Det er selvsagt ingen hemmelighed, at skønserklæringens konklusioner er dybt overraskende og forbavsende for Skønsrekvirenten, idet der i forbindelse med overdragelsen af selskabet Artha Ejendomme A/S er lagt den markant højere værdi af Ejendommen på kr. 90.275.000 til grund ved værdiansættelsen af selskabet. Et tilbud til Lejerne i Ejendommen om overtagelse for en købesum på kr. 58.800.000 vil derfor have fatale konsekvenser for skønsrekvirenten, som i givet fald ville sælge Ejendommen til et beløb, der ligger mere end 30 mio. kr. lavere end den ved overdragelsen fastsatte værdi.

For Skønsrekvirenten forekommer det helt åbenbart, at den enorme afvigelse er udtryk for grundlæggende og væsentlige fejl i såvel skønsmandens vurderingsmetodik som i det grundlag, som skønsmanden støtter sin vurdering på. Vurderingen forekommer ganske enkelt at være ude af trit med den faktisk opnåelige værdi ved salg til tredjemand og med den klare tendens, der har præget markedet for boligudlejningsejendomme de sidste par år; tendensen, hvor særligt udenlandske investorer har vist sig villige til at acceptere stadig lavere forrentning på ejendomme, som den omhandlede, der er præsentabel og velholdt og har en helt unik placering centralt på Frederiksberg/København V.

På baggrund af den markant divergerende værdiansættelse, har skønsrekvirenten anmodet et af de førende erhvervsmægterfirmaer Sadolin & Albæk A/S om at gennemgå skønsmandens vurdering og belyse hvorvidt skønserklæringen er udarbejdet på grundlag af en almindeligt anerkendt vurderingsmetodik og om erklæringen i øvrigt må siges at hvile på et grundlag, der ud fra almindelige mæglerfaglige standarder må siges at være korrekt og retvisende.

Sadolin & Albæk A/S v/ Partner og MRICS Christian Fladeland, har på baggrund heraf udarbejdet det som bilag 6 vedlagte notat om vurderingsmetodik og forudsætninger. Notatet påpeger en række grundlæggende og ganske væsentlige fejl både i den anvendte metodik og i det referencegrundlag, som danner baggrund for skønsmandens vurdering, jf. nærmere i afsnittene nedenfor. Fejlene samt manglen på verificerbare, relevante oplysninger om værdiansættelse af sammenlignelige ejendomme



er af et så væsentligt omfang, at skønsmandens vurdering ikke kan antages at være retvisende.

I tillæg til det indhentede notat, der behandler selve skønserklæringen, har Skønsrekvirenten indhentet yderligere to uafhængige vurderinger fra to af de øvrige førende erhvervsmæglere på det københavnske boligudlejningsmarked.

På baggrund af nedenstående betragtninger og det i bilagene dokumenterede, begærer Skønsrekvirenten nyt syn og skøn udmeldt til erstatning for det allerede gennemførte, jf. RPL s 209.

### **Rapportens kritiske vurderingsmetodik**

Det fremgår af skønserklæringen, at værdien af de lejligheder, der udlejes iht. BRL S 5, stk. 1 alene underbygges med henvisning til referenceejendommene anført på skønsrapportens side 7. Som det ganske rigtigt påpeges i notatet fra Sadolin & Albæk, giver henvisning til startafkast og kvadratmeterpriser for referenceejendomme ikke noget verificérbart og retvisende billede, med mindre man har et indgående kendskab til blandt andet restpotentialer i referenceejendommens lejemål og formår at inkludere den viden i sammenligningen. Skal man kunne sammenligne startafkast og kvadratmeterpriser som sket, forudsætter det, at de relevante lejemål har nogenlunde samme moderniseringsgrad og udviklingspotentiale samt at fordelingen mellem lejemålstyper, herunder BRL S 5, stk. 2, BRL S 15a og erhvervsarealer, er sammenligneligt. Det er ikke tilfældet for de oplyste referenceejendomme, og opstillingen giver derfor et misvisende og usagligt billede og grundlag for Ejendommens værdiansættelse. Alene de markante spring mellem referenceejendommens kvadratmeterpriser og de meget varierende mix af bolig og erhverv er tydelige tegn på ejendommens umiddelbare usammenlignelighed. Hertil kommer de nedenfor anførte alvorlige fejl i opstillingen af de få parametre om referenceejendommene, som rent faktisk er kendt og oplyst.

Det er altafgørende for tilblivelsen af en korrekt og betryggende vurdering, at der ved fastlæggelse af relevant startafkast og kvadratmeterpriser inkluderes parametre som eksempelvis resterende moderniseringspotentiale, udgifter forbundet med realisering af det resterende moderniseringspotentiale, fraflytningstakt for ikke-moderniserede lejemål, overordnet vedligeholdelsesstand af selve hovedejendommen, klimaskærmen og installationer, forventet realiseringsperiode, det stabiliserede afkastkrav efter realisering af moderniseringspotentialet og naturligtvis ejendommens beliggenhed og udlejningsrisiko.

Ingen fornuftig køber eller sælger af en boligudlejningsejendom vil basere sin værdisætning på gennemsnittet af et usammenligneligt referencegrundlag, hvor alle de afgørende faktorer er ubekendte. Af samme grund anvendes i praksis DCF-modellen (discounted cash flow model) som beskrevet i Sadolin & Albæks notat eller tilsvarende model. Sådanne vurderingsmodeller tager højde for forudsætningerne, giver den fornødne

gennemsigtighed og mindsker markant den vurderingsusikkerhed, som i sagen hér ses at give en fuldstændig skæv vurdering.

For så vidt angår metodikken anvendt for de moderniserede lejemål omfattet af BRL S 5, stk. 2, BRL S 15A og LL vælger skønsmanden uden yderligere begrundelse og dokumentation at lægge et forrentningskrav på 4,75 % til grund for sin vurdering. Et forrentningskrav på 4,75% er dokumenterbart væsentligt højere end det forrentningskrav, der har dannet udgangspunkt for handel med velbeliggende færdigudviklede boligudlejningsejendomme medio 2015. Sadolin & Albæk dokumenterer i sit notat eksempler på to færdigudviklede boligudlejningsejendomme, der medio 2015 blev handlet til afkastkrav på hhv. 3,75% og 4,00%. At Ejendommen ydermere har en særlig unik og eftertragtet placering samt en attraktiv herskabelig fremtræden, understreger, at Ejendommen ikke bør vurderes på baggrund af et afkastkrav på 4,75% men derimod ikke højere end 3,75%.

Sadolin & Albæks to eksempler på færdigudviklede ejendomme i København V og København SV viser med al tydelighed, at skønsmandens reference til Nyboligs rapport, hvori der anføres en max-kvadratmeterpris på kr.

25.000 for færdigudviklede ejendomme, er forældet og helt ved siden af virkeligheden. De to eksempler på ejendomme dokumenterer kvadratmeterpriser på hhv. kr. 33.000 og kr. 40.200.

Ser man på historikken af Nyboligs tvivlsomme markedsrapporter, vil det da også fremgå, at Nybolig af uforklarlige årsager aldrig har opdateret den anførte max-kvadratmeterpris i den tid siden 2012, hvor boligudlejningsejendomme blev inkluderet i Nyboligs markedsrapporter. I erhvervsmæglerkredse er der bred enighed om, at dette er en klar fejl, idet det er evident og åbenbart for enhver der beskæftiger sig med københavnske boligudlejningsejendomme, at der reelt har været en betydelig prisstigning på boligudlejningsejendomme i perioden 2012 til 2015.

Sadolin & Albæks gennemgang på s. 4 af sammenhængen mellem afkast, kvadratmeterpris og kvadratmeterlede understreger da også, at en beregning ud fra Nybolig-rapportens forudsætninger vil svare til et lejeniveau, der er markant lavere end det niveau, der er lovligt og opnåeligt for Ejendommen.

Skønsmandens fastholdelse af en kvadratmeterpris omkring kr. 25.000 uden henvisning til sammenlignelige færdigudviklede referenceejendomme i København, men med henvisning til de forældede data i Nyboligs markedsrapport, er derfor dybt bekymrende og ubetryggende og må ses som udtryk for skønsmandens manglende indsigt og erfaring med omsætning af den relevante ejendomstypes i København og Frederiksberg.

### **Alvorlige fejl i grundlaget for rapporten**

Ved ovenstående gennemgang af den anvendte metodik er påpeget den fejlagtige og misvisende anvendelse af usammenlignelige referenceejendomme. De relevante parametre er ikke oplyst og ej heller inddraget i vurdering af sammenlignelighed, hvilket er nødvendigt for en

saglig og retvisende værdiansættelse. For de moderniserede lejligheds vedkommende der redegjort for det totale fravær af relevante sammenligningsejendomme, hvor erfaring og referenceejendomme er erstattet af henvisning til angivelser i en rapport fra Nybolig, hvor kvadratmeterprisen ikke er blevet opdateret siden 2012 og som verificerbart ikke længere er retvisende for transaktionerne i det relevante marked. Det er ganske enkelt ikke et betryggende grundlag at basere en så væsentlig skønserklæring på, og må i sig selv medføre skønrapportens tilsidesættelse.

Eftersom de relevante sammenligningsparametre for referenceejendommene ikke er kendt og oplyst af skønsmændene, er det selvsagt vanskeligt at foretage nogen form for verifikation af de anvendte data.

I forbindelse med Sadolin & Albæks gennemsyn af skønserklæringen, er der imidlertid foretaget en kontrol af de ejendomme på referenceejendomme, som Sadolin & Albæk tilfældigvis selv var involveret i forbindelse med den relevante transaktion. Kontrollen har afdækket signifikante fejlangivelser i listen, som i betydelig grad forrykker de oplyste kvadratmeterpriser på to af de største ejendomme i referencelisten med ca. 100%!

#### 1. Vesterbrogade 13 m.fl., 1620 København V

Denne ejendom, som er handlet til kr. 76.500.000 har skønsmændene anført med følgende arealoplysninger:

Boligareal :3.016 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 1.810 m<sup>2</sup>

Det korrekte verificerbare legebærende areal udgør imidlertid:

Boligareal: 1.499 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 1.087 m<sup>2</sup> (heraf 250 m<sup>2</sup> i kælderen)

Vægtet kælderarealet med 50 % svarer det til en faktisk handlet kvadratmeterpris på kr. 31.085 mod de kr. 15.852, som skønsmændene har indskrevet og lagt til grund for sin skønserklæring. Den faktiske kvadratmeterpris er således ca. 96 % højere end oplyst af skønsmændene. Det af Sadolin & Albæk verificerede korrekte areal svarer desuden til stort set til BBR-ejermeddelelsen, som vedlægges som bilag 7.

#### 2. Gasværksvej 15, 1656 København V.

Denne ejendom, som er handlet til kr. 39.500.000 har skønsmændene anført med følgende arealoplysninger:

Boligareal: 2.376 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 2.218 m<sup>2</sup>

Det korrekte verificerbare areal udgør imidlertid:

Boligareal: 1.188 m<sup>2</sup>

Erhvervsareal: 1.120 m<sup>2</sup> (heraf 228 m<sup>2</sup> i kælderen)

Vægtes kælderarealet med 50 % svarer det til en kvadratmeterpris på kr. 18.004 mod de kr. 8.598, som skønsmanden har indskrevet og lagt til grund for sin skønserklæring. Den faktiske kvadratmeterpris er således ca. 110 % højere end oplyst af skønsmanden. Det af Sadolin & Albæk verificerede korrekte areal svarer desuden stort set præcis til BBR-ejermeddelelsen, som vedlægges som bilag 8.

De åbenlyse og helt basale fejl, der her er påpeget i det i forvejen spinkle og udokumenterede sammenligningsgrundlag er så væsentlige og elementære, at de dels forrykker forudsætningerne for vurderingen, dels yderligere bekræfter, at skønserklæringen ikke er sagligt velfunderet og er baseret på direkte forkerte data.

Det bemærkes, at det jo er tilfældigt, at Sadolin & Albæk selv var involveret i overdragelsen af de to ovennævnte referenceejendomme, hvor der kan konstateres afvigelser på kvadratmeterpriserne på over 96-110 %. Der er således en oplagt risiko for, at der også er andre ejendomme, som Sadolin & Albæk ikke har bistået med, som er angivet forkert af skønsmanden. Eksempelvis kan det ved stikprøve konstateres, at der i BBR-ejermeddelelsen for Rysensteensgade 1, 1564 København V, jf. bilag 9 alene angivet et erhvervsareal på 113 m<sup>2</sup> hvorimod skønsmanden i sin referenceliste har noteret 504 m<sup>2</sup>. Til trods for at BBR-oplysninger ikke altid er 100 % korrekte, ses der dog også hér at være en nærliggende risiko for, at skønsmanden også for denne ejendom har angivet fejlagtige data.

### **Skønsmandens erfaring med sammenlignelige salg**

Peter Ryaas erfaring med formidling af boligudlejningsejendomme på Frederiksberg kan konstateres at være særdeles begrænset. Peter Ryaas har således i sit CV oplyst alene at have formidlet én ejendom på Frederiksberg de seneste to år op til udarbejdelsen af skønserklæringen, nemlig Kochsvej 5A, 1812 Frederiksberg C. Den pågældende ejendom udgør ifølge BBR en mindre ejendom på 458 boligkvadratmeter, og ejendommen er senest handlet som aktiv i 2009 til en pris på kr. 4,1 mio. Denne type af ejendomme er ikke relevant for skønsmandens erfaring med ejendomme som Frederiksberg Allé 11.

Det er desuden konstateret, at der hverken er fremlagt nogen verificerbare referencer til støtte for den højt fastsatte forrentningsprocent på 4,75 % (som endda ligger højere end Nyboligs i forvejen høje interval) eller for den maxkvadratmeterpris på kr. 25.000, som skønsmanden har anvendt som grundlag for sin vurdering. Skønsrekvirenten har derimod med henvisning til faktiske gennemførte handler påvist et i 2015 anvendt forrentningskrav på 3,75 % for fuldt færdigudviklede ejendomme.

Der er i de seneste par år oplevet en massiv efterspørgsel og interesse fra udenlandske investorer på boligudlejningsejendomme af denne type med unik beliggenhed centralt på Frederiksberg/København og hvor udlejningsrisikoen er nærmest ikke eksisterende. Skønsmandens udtalte

manglende erfaring kombineret med manglende evne til at opstille og sammenligne korrekte og relevante data på referenceejendomme, gør skønsmandens rapport værdiløs og misvisende når formålet er at finde den korrekte markedsværdi.

Oplevelsen med skønsmanden Peter Ryaa må desværre konstateres at bekræfte hvad Skønsrekvirenten allerede den 1. september 2015 udtrykte bekymring for, nemlig at DE til tider peger på skønsmænd, som viser sig ikke at have den fornødne ballast og indsigt i den specifikke ejendomsstype og område. Det har været tilfældet i denne sag, og der må nødvendigvis gennemføres fornyet syn og skøn til erstatning for det gennemførte, der må tilsidesættes som værende gennemgående og væsentligt fejlbehæftet.

### **Supplerende kontrol-valorvurderinger**

Med henblik på at få belyst Ejendommens korrekte værdiansættelse af anerkendte og velrenommerede erhvervsmæglere med solid erfaring med af boliginvesteringsejendomme i København og på Frederiksberg og med kendskab til kravene og forventningerne hos de relevante udenlandske aktører, har Skønsrekvirenten anmodet CBRE og RED Property Advisors om af foretage en vurdering af Ejendommen pr. 29. juni 2015.

#### RED Property Advisors

RED Property Advisors vurderer markedsværdien til kr. 76.000.000 pr. 29. juni 2015.

Vurderingen baseres på et afkastkrav pr. 29. juni 2015 på 3,75% på den moderniserede boligdel under henvisning til at der ikke er noget væsentligt yderligere lejepotentiale, men til gengæld et stabilt cash flow, en unik beliggenhed og en stærkt reduceret udlejningsrisiko.

Vurderingen af den del af Ejendommen, som udlejes i medfør af BRL S 5, stk. 1 baseres på et afkastkrav pr. 29. juni 2015 på 1,80% under henvisning det betydelige lejepotentiale der er for disse 17 lejligheders vedkommende kombineret med den unikke placering og meget begrænsede udlejningsrisiko.

Vurderingsrapport vedlægges som bilag 10.

#### CBRE A/S

Vurderer markedsværdien til kr. 78.000.000 pr. 29. juni 2015 baseret på DCF-modellen, jf. ovenfor.

Vurderingen pr. 29. juni 2015 baseres på et samlet afkastbaseret startforrentningskrav på 2,92 % på baggrund af gældende leje og på 3,9 % ved den kapitaliserede leje. Også denne fastsættelse af forrentningskravet baseres på at der ved den moderniserede boligdel ikke er noget væsentligt yderligere lejepotentiale, men til gengæld et stabilt cash flow, en unik beliggenhed og en stærkt reduceret udlejningsrisiko. For den ikke-

moderniserede del af ejendommen inddrages det betydelige lejepotentiale der er gældende for 17 lejligheders vedkommende.

Den netop modtagne vurderingsrapport vedlægges som bilag 11.

#### Realkredit Danmarks A/S

I forbindelse med modtagelse af skønserklæringen har Skønsrevirenten rettet henvendelse til Realkredit Danmark, som netop i forbindelse med overdragelsen af Artha Ejendomme A/S foretog en vurdering af Ejendommen med henblik på belåning heraf. Realkredit Danmark, der som kreditforening er kendt for at foretage relativt konservative vurderinger, vurderede pr. 13. maj 2015 Ejendommen til kr. 84.500.000.

Realkredit Danmark udleverer ikke i forbindelse med belåningsvurderinger nogen egentlig vurderingsrapport, men på opfordring har Realkredit Danmark fremsendt erklæring om, at de i forbindelse med transaktionen vurderede Ejendommen med udgangspunkt i et afkast på 3,75 i moderniseret stand, dvs. efter DCF-metoden. Erklæringen vedlægges som bilag 12.

Erklæringen dokumenterer således, at der selv ved en kreditforeningsvurdering fra Realkredit Danmark i foråret 2015 blev lagt en forrentningsprocent til grund - efter færdigudnyttelse af lejepotentialet - på 3,75 % mod Skønsmandens anvendte 4,75 %.

#### **Sammenfattende anbringender** Det gøres

på ovennævnte baggrund gældende,

at skønsmanden dokumenterbart har oplistet og anvendt de grundlæggende data om sine referenceejendomme fejlagtigt, og at der som minimum for to af de største ejendommers vedkommende er tale om så graverende fejl, at skønsmanden har sammenlignet med kvadratmeterpriser, der afviger med 96-110 % i forhold til de korrekte kvadratmeterpriser,

at skønsmanden herudover, ved oplistning og brug af referenceejendomme for de ikke-moderniserede lejemål, ved sin fastlæggelse af startafkast og kvadratmeterpriser har undladt at inkludere afgørende parametre som eksempelvis resterende moderniseringspotentiale, udgifter forbundet med realisering af det resterende moderniseringspotentiale, fraflytningstakt for ikkemoderniserede lejemål, overordnet vedligeholdelsesstand af selve hovedejendommen, klimaskærmen og installationer, forventet realiseringsperiode, det stabiliserede afkastkrav efter realisering af moderniseringspotentialet og naturligvis ejendommens beliggenhed og udlejningsrisiko,

at gennemsigtighed i forhold til anvendelse af ovennævnte parametre er afgørende for at sikre en retvisende og brugbar markedsvurdering,

at Skønsmanden ingenlunde har underbygget sin antagelse om et forrentningskrav på 4,75% for den færdigudviklede del af Ejendommen, men eksplicit erkender manglende brugbare referencer og i stedet henviser til anden mægler rapport, som imidlertid ikke er opdateret med korrigerede kvadratmeterpriser siden 2012,

at Skønsrekvirenten derimod ved konkrete referenceejendomme har dokumenteret et faktisk anvendt forrentningskrav på 3,75 på færdigudviklede ejendomme, der endda ikke har en lige så attraktiv og unik beliggenhed som Ejendommen, og ydermere har dokumenteret nævnte forrentningskrav med 3 pålidelige vurderingserklæringer samt en erklæring fra Realkredit Danmark,

at tre af de mest velrenommerede erhvervsmæglere i København med solid og dokumenterbar erfaring med salg af boligudlejningsejendomme i København i den relevante periode alle uafhængigt af hinanden konkluderer, at markedsværdien af Ejendommen pr. 29. juni 2015 lå i intervallet mellem 76.000.000 og 80.000.000,

at Realkredit Danmark, som er en kreditforening, der generelt foretager relativt konservative vurderinger, har erklæret skriftligt at have vurderet Ejendommens handelsværdi pr. 13. maj 2015 i forbindelse med overdragelsen af Artha Ejendomme A/S til 84.500.000, hvilket underbygger antagelsen om, at skønserklæringens konklusioner er væsentligt fejlbehæftede,

at alene skønserklæringens markante afvigelse på ca. 20-25.000.000 i forhold til alle de 4 indhentede vurderingserklæringer giver et tydeligt billede af, at skønserklæringen er væsentligt fejlbehæftet,

at de påpegede fejl og mangler med al tydelighed dokumenterer, at skønsmanden ganske enkelt ikke har de fornødne verificerbare og relevante oplysninger om andre sammenlignelige ejendomme og samtidig ikke har den fornødne erfaring og føling med, hvordan markedet har udviklet sig henover de sidste par år for denne type boligudlejningsejendomme med attraktivt beliggenhed centralt på Frederiksberg/København V.,

at der som følge af de dokumenterede forhold er væsentlig og berettiget tvivl om skønserklæringens rigtighed,

at det er en skærpende omstændighed i forhold til sikringen af en korrekt skønserklæring, at der ved syn og skøn i medfør af lejelovens regler om tilbudspligt foreligger en helt særlig situation, hvor skønserklæringen ikke som ved skønserklæringer, der indhentes som bevis under en retssag - er genstand for Rettens efterfølgende afvejning af bevisets kvalitet og vægt op imod sagens øvrige beviser og verificerbare data. Processen i disse sager bevirker, at skønserklæringen får en direkte og umiddelbar effekt, idet skønsrekvirenten tvinges til enten at tilbyde ejendommen på ny til Lejerne eller at annullere og tilbagerulle overdragelsen. Den direkte og umiddelbare virkning af skønserklæringer indhentet efter LL 5 103, stk. 3 bestyrker

vigtigheden af, at man i disse sager har skønsrapporter, der er gennemarbejdede, faktisk korrekte og støtter sig på verificerbare, relevante oplysninger om værdiansættelse af tilsvarende, sammenlignelige ejendomme. Da det ikke tilfælde i nærværende sag, må der på begæring tillades gennemført nyt syn og skøn til erstatning for det tidligere syn og skøn ved en ny og egnet skønsmand,

at de påpegede fejl og mangler ved skønserklæringen er af en karakter og et omfang, så forholdene ikke på tilfredsstillende vis kan afhjælpes gennem tillægsspørgsmål eller omgørelse af den udarbejdede rapport, jf. RPL S 204, stk. 1,

at Skønsrekvirentens begæring om nyt syn og skøn i medfør af RPL S 209 bør tages til følge for at sikre en korrekt, retvisende og betryggende skønserklæring,

at retten til at kræve nyt syn og skøn i en situation som den omhandlede, hvor der rejses berettiget tvivl om skønserklæringens rigtighed i en værdiansættelsessituation finder støtte i den sammenlignelige kendelse fra Østre Landsret af 26. september 2014 i sag nr. 82107-14, 22. afd.,

at retten til at kræve nyt syn og skøn ligeledes støttes på Vestre Landsrets kendelse af 15. september 2014 i sag nr. B-0546-14, 14. afd. samt Vestre Landsrets kendelse af 9. november 2010 i sag nr. B-2175-10, 11. afd.

Lejerne, Christian Lay, Lilian Vestergaard og Thomas Lay har i processkrift af 11. januar 2017 anført følgende:

## **2.1 Rekvirentens formål med den fremsendte begæring**

2.1.1 Retten skal ved bedømmelsen af rekvirentens begæring samt ved bedømmelsen af de af rekvirenten fremlagte bilag og fremsatte anbringender (som kommenteres i det følgende) være meget opmærksom på, at rekvirentens formål med begæringen alene er at forsøge at få den pris, der skal lægges til grund for tilbudspligten, hævet, således at lejernes mulighed for at erhverve ejendommen bliver illusorisk.

## **2.2 Rekvirentens egen værdifastsættelse af ejendommen**

2.2.1 Rekvirentens egen oplysning om værdien af ejendommen beliggende Frederiksberg Allé 11 m.fl. (herefter: "Ejendommen") på kr. 90.275.000 kan ikke tillægges nogen form for bevisværdi.

2.2.2 Ved brev af 27. oktober 2015 fremsatte jeg en række provokationer for at afdække, om den oplyste pris på ejendommen var en reel værdiansættelse set i forhold til handlen med det købende selskab, Moon Moon ApS. Ved processkrift 1 af 14. december 2015 afviste rekvirenten at besvare provokationerne (provokation A, B, C, E og F – alle fremsat for at belyse forholdene omkring værdiansættelsen af ejendommen i forbindelse med salg af aktier i selskabet). Dette skete med henvisning til en fortrolighedsaftale.



2.2.3 Af rekvirentens årsrapport for 2014 (bilag A), s. 8 fremgår, at selskabets ejendomme revurderes årligt til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, og at værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Ejendommen må således antages at være optaget i rekvirentens regnskab til den værdi, som rekvirenten har anset for den reelle værdi. Værdien kan dog ikke ekstraheres fra årsrapporten, da denne indgår i en samlet opgørelse for de fire ejendomme ejet af selskabet.

2.2.4 I det til lejerne fremsendte materiale er der i mappe 1B under fane 96 en række regnskabsmæssige oplysninger om Ejendommens drift og værdiansættelse. Uddrag heraf fremlægges som **bilag B**. Heraf fremgår, at Ejendommens værdi pr. 1. kvartal (31. marts) 2015 af rekvirenten er opskrevet med en aktivering af udførte moderniseringer på ca. kr. 11 mio. og en generel opskrivning på godt kr. 8 mio., således at Ejendommens værdi ifølge rekvirentens regnskabstal pr. 31. marts 2015 udgør kr. 48.359.112.

2.2.5 Dette er således den værdi, som rekvirenten *dokumenterbart* selv har sat på Ejendommen umiddelbart før det aktuelle vurderingstidspunkt. Med henvisning til bemærkningen i rekvirentens årsrapport om indregningsmetode, samt i lyset af, at rekvirenten ikke har besvaret de fremsatte provokationer, er udgangspunktet således denne værdi.

### **2.3 Lovens udgangspunkt og baggrunden herfor – rekvirentens forsøg på ”omgåelse”**

2.3.1 Det fremgår af lejelovens § 103, stk. 3, jf. stk. 2, at der ved overdragelse af aktier og anparter, som udløser tilbudspligt, skal optages syn og skøn efter reglerne i retsplejelovens § 343 om isoleret bevisoptagelse til afgørelse af om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel.

2.3.2 Baggrunden herfor er, at en sælger i denne situation ellers ville have mulighed for at ”flytte på tallene” og få ejendommen til at fremtræde til en højere pris end markedsværdien – med det formål at undgå, at lejerne erhverver ejendommen i henhold til tilbudspligt. Overdrages eksempelvis en ejendomsportefølje i et selskab, ville det uden særreglen om syn og skøn være muligt at omgå tilbudsreglerne ved at opskrive værdien på ejendomme underlagt tilbudspligt, og udligne dette ved tilsvarende at nedskrive værdien på de ejendomme, der ikke er underlagt tilbudspligt. På den måde kan man afholde lejerne fra at blive fristet til at købe ejendommen.

2.3.3 Der er efter de skønsindstævntes opfattelse en formodning for, at rekvirenten har forsøgt en sådan omgåelse ved netop kunstigt at ”opskrive” Ejendommens værdi med mere end kr. 40 mio. i forhold til den værdi, rekvirenten selv har optaget ejendommen til, jf. pkt. 2.1.4.

2.3.4 Rekvirentens manglede opfyldelse af de fremsatte provokationer, jf. pkt. 2.1.2, underbygger denne formodning.

2.3.5 Bestemmelsen i lejelovens § 103, stk. 3, jf. stk. 2, skal netop dæmme op herfor. Det fremgår imidlertid af brev af 1. juli 2015 fra rekvirentens

advokat til retten, at rekvirenten forsøgte at styre processen ved selv at ”udpege” skønsmanden, idet rekvirenten med dette brev pegede på Christian Fredeland fra Sadolin & Albæk som skønsmand – den selv samme person, som rekvirenten nu bruger som ”sandhedsvidne” for at underminere skønsmandens rapport. Brevet fremlægges som **bilag C**.

## 2.4 Valg af skønsmand

2.4.1 Rekvirenten har i sit procesindlæg dedikeret næsten en side til en miskreditering af skønsmanden i relation til dennes erfaring, og anfører i procesindlæg 3, s. 7, sidste afsnit, i den forbindelse at

*”Oplevelsen med skønsmanden Peter Ryaa må desværre konstateres at bekræfte hvad Skønsrekvirenten allerede den 1. september 2015 udtrykte bekymring for, nemlig at DE til tider peger på skøns mænd, som viser sig ikke at have den fornødne ballast og indsigt i den specifikke ejendomstype og område.”*

Udover den miskreditering, der ligger heri – af såvel skønsmanden Peter Ryaa som Dansk Ejendomsmæglerforening – er det anførte ude af kontekst i forhold til hændelsesforløbet i sagen.

2.4.2 Ved brev af 3. juni 2015 begærede rekvirenten syn og skøn, og det var i den forbindelse *rekvirenten*, der foreslog, at Dansk Ejendomsmæglerforening skulle udpege skønsmanden. Brevet fremlægges som **bilag D**.

2.4.3 Jf. pkt. 2.2.5 og bilag C ændrede rekvirenten dette udgangspunkt ved den 1. juli 2015 at pege direkte på Christian Fredeland fra Sadolin & Albæk som skønsmand.

2.4.4 Da jeg stillede spørgsmålstegn ved denne ændring af fremgangsmåde – som skete uden forudgående afstemning heraf med de skønsindstævnte – fremkom rekvirentens advokat pr. e-mail af 1. september 2015 (fremlægges foreløbig ikke) med en undskyldning/forklaring gående på, at rekvirenten nu pludselig ikke havde tillid til Dansk Ejendomsmæglerforening som udpegende organ.

2.4.5 Parterne enedes dog efterfølgende om – i overensstemmelse med rekvirentens eget oprindelige forslag, jf. bilag D, og i overensstemmelse med helt sædvanlig fremgangsmåde i sådanne sager – at spørge Dansk Ejendomsmæglerforening, hvilket rekvirenten herefter gjorde den 24. september 2015. Den 9. oktober 2015 bragte Dansk Ejendomsmæglerforening Peter Ryaa i forslag som skønsmand.

2.4.6 Den 27. oktober 2015 meddelte jeg, at der ikke fra de skønsindstævntes side var indvendinger mod Peter Ryaa.

2.4.7 Den 2. november 2015 skrev rekvirentens advokat, at han ønskede at stille spørgsmål til Peter Ryaa om blandt andet, hvilke boligejendomme

denne havde medvirket til at handle de seneste to år beliggende København K, V, Ø og N.

2.4.8 Den 5. november 2015 fremkom ud af det blå et supplerende forslag fra Dansk Ejendomsmæglerforening. Det viste sig, at rekvirentens advokat – igen uden at orientere skønsindstævnte/undertegnede – havde bedt Dansk Ejendomsmæglerforening om et supplerende forslag. Mit mailsvar herpå af 5. november 2015 fremlægges som **bilag E**.

2.4.9 Den 2. december fremsendte rekvirentens advokat sine spørgsmål til Peter Ryaa, som besvarede disse samme dag. Mailkorrespondancen fremlægges som **bilag F**.

2.4.10 Den 14. december 2015 meddelte rekvirentens advokat, at Peter Ryaa kunne godkendes som skønsmand, som herefter udmeldtes som skønsmand den 21. marts 2016 efter en længere proces omkring orientering af lejere mv.

2.4.11 Der har således på intet tidspunkt foreligget indsigelser fra rekvirenten mod Peter Ryaa. Det fremgår med al ønskelig tydelighed, at rekvirenten gerne havde set ”sin egen skønsmand” på sagen, eller gerne havde kunnet shoppe rundt indtil der blev fundet en skønsmand, som passede til rekvirentens agenda.

Faktum er imidlertid, at Peter Ryaa er bragt i forslag og dermed udmeldt efter helt sædvanlige regler og fremgangsmåde, uden at rekvirenten på noget tidspunkt har udtalt sig kritisk om Peter Ryaa.

2.4.12 Der er intet belæg for at konkludere, at Peter Ryaa ikke har den fornødne indsigt og erfaring til at foretage en retvisende vurdering af ejendommen, og der er herunder intet i rekvirentens efterrationaliserende afsnit herom, der underbygger denne miskreditering.

2.4.13 Der kan henvises til Østre Landsrets afgørelse af 30. juli 2014 i sag B-2143-14, 6. afd., refereret i FM 2015.4. Her bemærkede byretten i øvrigt, at spørgsmålet om skønsmandens kendskab til lokalområdet burde være rejst inden skønsmandens udmeldelse. Landsretten stadfæstede.

## **2.5 Rekvirentens reklamation**

2.5.1 Skønserklæringen fremkom den 20. juni 2016.

2.5.2 Den 27. juni 2016 fremkom jeg med indlæg om sagsomkostninger, og den 10. august 2016 svarede rekvirentens advokat herpå.

2.5.3 I løbet af sommeren 2016, og navnlig fra primo august 2016, arbejdede lejerne herefter videre omkring stiftelse af en andelsboligforening og mulig erhvervelse af ejendommen – alt i overensstemmelse med skønserklæringen.

2.5.4 Rekvirenten tog ikke forbehold for at anfægte erklæringen, hverken i umiddelbar forlængelse af erklæringens fremkomst, over sommeren eller i forbindelse med procesindlæg om sagsomkostninger.

2.5.5 Den 18. august 2016 fremsendtes faktura fra skønsmanden.

2.5.6 Først den 22. august 2016 nævnte rekvirentens daværende advokat, at rekvirenten muligvis ikke kunne godkende konklusionen, og ønskede en supplerende proces. Den 31. august 2016 oplyste rekvirentens daværende advokat, at rekvirenten ville fremsætte supplerende spørgsmål, og at disse ville blive fremsendt indenfor 2 uger. Indsigelsen gik på dette tidspunkt således *ikke* på, at skønsmandens erklæring skulle tilsidesættes og var *ikke* ledsaget af en begæring om nyt syn og skøn.

2.5.7 Da rekvirenten den 20. september 2016 fortsat ikke havde foretaget sig yderligere, men omvendt heller ikke havde fremsendt opdateret tilbudsmateriale, som var nødvendigt for lejernes vurdering, skrev jeg til retten og bad om, at der blev fastsat en kort frist for eventuel fremsættelse af supplerende spørgsmål. Retten gav herefter en frist til den 7. oktober 2016 til rekvirentens bemærkninger (rettens brev af 23. september 2016).

2.5.8 Rekvirenten skiftede herefter advokat, og rekvirentens nuværende advokat gav meddelelse herom ved brev af 3. oktober 2016 og bad om yderligere udsættelse til den 21. oktober 2016, hvilket herefter blev bevilliget af retten.

2.5.9 Den 21. oktober 2016 – 4 måneder efter skønserklæringens fremkomst – fremkom rekvirenten med procesindlæg 3 indeholdende begæring om nyt syn og skøn.

2.5.10 Den 2. november 2016 har jeg i en e-mail til rekvirentens advokat (fremlægges foreløbig ikke) blandt andet anført følgende:

*”Forudsat jeg læser dit procesindlæg korrekt således, at I anfægter erklæringen og må forventes at begære denne tilsidesat, forbeholdes en passivitetsindsigelse, da en sådan anfægtelse efter min opfattelse – navnlig henset til formålet med reglerne om tilbudspligt – burde have været fremsat i umiddelbar forlængelse af erklæringens fremkomst.”*

2.5.11 Det er i forlængelse heraf min opfattelse, at fremsættelsen af begæringen – set i forhold til hensynet bag reglerne om tilbudspligten og i den forbindelse hensynet til lejerne – skulle have været fremsat tidligere, og at begæringen allerede af den grund skal nægtes fremme.

## **2.6 Bemærkninger til habilitet – Sadolin & Albæk/Christian Fladeland Pedersen**

2.6.1 Christian Fladeland Pedersen fra Sadolin & Albæk har udarbejdet det notat, der er fremlagt som sagens bilag 6, som rekvirenten i al væsentlighed støtter sin indsigelse omkring. Christian Fladeland Pedersen og Sadolin & Albæk benævnes herefter samlet ”S&A”.

2.6.2 Der er efter skønsindstævntes opfattelse en klar formodning for, at der er tale om et bestillingsarbejde, hvor S&A har været fuldstændig klar over ønsket fra opdragsgiveren/rekvirenten om at ”finde” fejl og søge at påvise, at ejendommens værdi er højere end konkluderet af skønsmand Peter Ryaa.

2.6.3 Det fremgår af bilag 6, s. 4 n., at S&A ydede køberrådgivning omkring Ejendommen i april 2015 – formodningsvis til erhververen af aktierne, og dermed altså til rekvirentens nuværende moderselskab.

2.6.4 Som anført i pkt. 2.3.5 og dokumenteret ved bilag C, forsøgte rekvirenten udenom den sædvanlige kontradiktoriske proces at få udpeget netop S&A som skønsmand, hvilket dokumenterer – eller i hvert fald meget klart indikerer – at rekvirenten havde en subjektiv interesse i denne konstellation.

2.6.5 Som et eksempel på den manglende objektivitet kan henvises til pkt. 2.7.4.5 nedenfor – men også de generelle bemærkninger i pkt. 2.7, hvoraf fremgår, at S&A’s kritik i vidt omfang fremsættes uden egentlig dækning herfor.

2.6.6 Udover at bevisværdien af ensidigt indhentede erklæringer som den i bilag 6 anførte i sig selv må anses for at være yderst beskeden, jf. pkt. 2.8, så fører ovenstående til, at S&A er inhabil, og at vurderinger/erklæringer mv. udarbejdet af S&A derfor må tilsidesættes som bevis i sagen.

## **2.7 Bemærkninger til notatet fra Sadolin & Albæk fremlagt som bilag 6 sammenholdt med skønserklæringen**

2.7.1 S&A indleder med et generelt afsnit om vurderingsparametre. Skønsmanden Peter Ryaa anfører tilsvarende betragtninger i skønserklæringens s. 6, idet skønsmanden dog i videre omfang går ind i en beskrivelse af lejeniveau, og også modsat S&A foretager en nuancering mellem de lejemål, der er udlejet efter BRL § 5, stk. 2 og de lejemål, der er udlejet efter BRL § 15A.

2.7.2 *S&A’s første egentlige kritikpunkt* går på skønsmandens metode ved vurdering af den del af værdien, der kan henføres til de lejemål, der udlejes efter BRL § 5, stk. 1 (bilag 6, s. 2).

2.7.2.1 S&A anfører, at det er overordentlig vanskeligt at anvende afkast og kvadratmeterpriser fra referencehandler, da det kræver, at der kan identificeres referenceejendomme, som har sammenlignelig moderniseringsgrad samt fordeling mellem BRL § 5, stk. 2 og § 15a lejemål (sidstnævnte giver ikke helt mening, når kritikken går på afsnittet om lejemål udlejet efter BRL § 5, stk. 1).

2.7.2.2 Heroverfor har skønsmanden anført i skønserklæringen s. 6, 3. tekstafsnit:

*”Skønsmanden har søgt at finde direkte sammenlignelige handlede ejendomme, hvor den istandsatte andel af lejligheder udgør ca. 60 %, som i*

den vurderede ejendom, og hvor lejeniveauet udgør ca. kr. 751 pr. kvm for lejemål under BRL § 5, stk. 1, og ca. kr. 1.500 pr. kvm for lejemål under BRL § 5, stk. 2 og BRL § 15A/LL § 53. Dette har ikke umiddelbart været muligt.

Der ses således at være fuld enighed på dette punkt.

2.7.2.3 Det skal fremhæves, at skønsmanden nøje har beskrevet baggrunden for inddragelsen af referenceejendommene. Skønsmanden har *ikke* anset referenceejendommene for at være sammenlignelige med den vurderede ejendom. Skønsmanden har søgt at underbygge et grundlag for, hvad ejendomme, der typisk vil bære en leje på 7-800 pr. m<sup>2</sup> er handlet til, med henblik på at verificere vurderingen og afkastprocenten for den del af ejendommens værdi, der kan henføres til lejemål i ejendommen udlejet efter BRL § 5, stk. 1 til netop 7-800 kr. pr m<sup>2</sup>.

Umiddelbart ses S&A (og rekvirenten) helt at overse denne pointe.

Skønsmanden anfører, at den gennemsnitlige leje for ejendomme med delvist istandsatte lejemål og delvist ej istandsatte lejemål erfaringsmæssigt netop ligger i dette lejeniveau (7-800 m<sup>2</sup>), og referenceejendommene er oplistet ud fra en forudsætning herom.

Referenceejendommene bruges således alene som *rettesnor* for en m<sup>2</sup>-pris på de 40,5 % af ejendommen (målt pr. m<sup>2</sup>), der er udlejet efter BRL § 5, stk. 1.

Skønsmanden siger *ikke*, at hver referenceejendom passer præcis på dette billede, men opstiller en formodning og forudsætning herom ud fra en gennemsnitsbetragtning og skønsmandens erfaring.

Skønsmanden har da netop heller ikke ukritisk anvendt den fremkomne m<sup>2</sup>pris, men har i overensstemmelse med sin erfaring justeret denne – i opadgående retning. S&A's kritik (og rekvirentens gentagelse heraf) er derfor aldeles forfejlet.

Skønsmanden kommer frem til en forrentningsprocent på 2,35 for denne del af ejendommen isoleret set – fuldstændig i tråd med S&A's konklusion om, at et større moderniseringspotentiale = lavere forrentningsprocent.

Heroverfor skal ses S&A's egen vurdering, jf. bilag 1 til notatet (bilag 6), hvor S&A slet ikke besværer sig med at bevæge sig ind i en sådan nuancering med differentierede m<sup>2</sup>-priser og forrentningsprocenter på de forskellige lejegrupper – se hertil nedenfor pkt. 2.7.6.

2.7.3 **S&A's andet egentlige kritikpunkt** går på, at der er konstateret fejl i det af skønsmanden anviste referencegrundlag for så vidt angår 2 ud af 17 oplistede ejendomme (Vesterbrogade 13 m.fl. samt Gasværksvej 15), idet der er påpeget fejl i de m<sup>2</sup>-angivelser, skønsmanden har lagt til grund. Dette skal videre sammenholdes med rekvirentens supplerende angivelse af, at

rekvirenten ved stikprøve endvidere har fundet fejl i arealangivelsen vedr. ejendommen Rysensteensgade 1.

2.7.3.1 Baseret på BBR meddelelser fremlagt som bilag 7 og bilag 8 kan det tiltrædes, at m2-angivelserne er forkerte i relation til Vesterbrogade 13 m.fl. samt Gasværksvej 15. Dog afventes skønsmandens bemærkninger hertil.

2.7.3.2 Efter en gennemgang af BBR-meddelelser for samtlige 17 ejendomme (som foreløbig ikke fremlægges) kan det omvendt konstateres, at der for 14 ud af de resterende 15 ejendomme er overensstemmelse mellem BBR meddelelser og angivelserne i skønsrapporten.

2.7.3.3 For den 15. ejendom – Rysensteensgade 1 – er der en mindre forskydning, idet skønsmanden har angivet arealet som 2.003/504 (bolig/erhverv), mens det ifølge BBR-meddelelsen, jf. bilag 9 rettelig er 2.232/113 – men med tillæg af 162 m2 kælder, som er inddraget i en af beboelseslejlighederne. Formodningsvis er der sket en delvis konvertering fra erhverv til bolig og dermed en omfordeling af arealerne. Såvel efter skønsmandens angivelse som efter BBR-angivelsen kommer man frem til et samlet areal på 2.507 m2.

I rekvirentens procesindlæg 3 gør rekvirenten på s. 6 n. – s. 7 ø. en del ud af denne ejendom, uden dog at anføre, at de påståede uoverensstemmelser reelt blot kan henføres til forskydninger i arealfordelingen. Samtidig forsøger rekvirenten at anføre, at dette er opdaget ved en stikprøve (underforstået: At der formodningsvis er fejl i mange andre ejendomme). Jeg tror roligt retten kan lægge til grund, at rekvirenten har finkæmmet grundlaget for alle ejendomme. For god ordens skyld **opfordres (J)** rekvirenten til at oplyse, om det herefter kan lægges til grund, at det af skønsmanden anførte areal for samtlige øvrige ejendomme stemmer overens med BBR-meddelelser (idet må ses bort fra helt ubetydelige afvigelser), idet jeg ellers vil fremlægge samtlige BBR-meddelelser.

2.7.3.4 Såfremt man retter m2-angivelserne på de to omhandlede ejendomme i overensstemmelse med S&A's oplysninger og beregning af m2-pris, opnås en gennemsnits kvm-pris på kr. 16.792. Den anførte ændring flytter alene ganske lidt på den beregnede købesum i kalkulen på skønserklæringens s. 6.

Det står imidlertid klart, at m2-prisen for ejendommen Vesterbrogade 13 m.fl. adskiller sig så markant fra den øvrige del af ejendommene, at der er tale om en anomali, se hertil også pkt. 2.7.3.5 straks nedenfor. Ejendommens m2-pris baseret på S&A's oplysning ligger således over kr. 14.000 fra medianen (til sammenligning er den næstmest afvigende m2-pris kr. 6.200 fra medianen).

I et sådant tilfælde vil man typisk i statistisk sammenhæng fjerne den højeste og den laveste m2-pris. Herved fås et gennemsnit på 16.200 pr. m2, svarende til den i skønsmandens kalkule anvendte m2-pris.

S&A's indsigelser omkring den forkerte m2-angivelse er isoleret set selvfølgelig saglig, men der er tale om en i sammenhængen undskyldelig fejl, der nemt kan berigtiges, og konkret fører en berigtigelse ikke – eller kun i meget begrænset omfang – til en forskydning af prisen. Stadig skal huskes på, at den fremkomne m2-pris helt i overensstemmelse med skønsmanden Peter Ryaas argumentation alene er brugt som et instrument til at underbygge en delmængde af prisen og verificere et anvendt forretningsgrundlag, og ikke indgår 1-til-1 i skønsmandens vurdering.

Det skal i øvrigt bemærkes, at begge de omhandlede ejendomme i den fremlagte vurdering fra RED, bilag 10, s. 11, er opført som referenceejendomme, og herunder at Vesterbrogade 13A ifølge RED er handlet til et afkast på 5,25%, mens Gasværksvej 15 er handlet til et afkast på 4,10%.

2.7.4 *S&A's tredje egentlige kritikpunkt* går på, at skønsmanden ikke har underbygget den forretningsprocent på 4,75, der er anvendt af skønsmanden ved vurderingen af den del af værdien, der kan henføres til de lejligheder, der er udlejet efter BRL § 5, stk. 2 henholdsvis BRL § 15A.

2.7.4.1 Det fremgår af skønserklæringen, at skønsmænd Peter Ryaas har skønnet et afkast i niveauet 4,75% svarende til en forventning om, at lejlighederne er færdigudviklet (skønserklæringen s. 7, næstsidste afsnit).

2.7.4.2 Det fremgår af notatet fra S&A, s. 3, at S&A anslår, at niveauet på vurderingstidspunktet lå på 4,00% for stabiliserede ejendomme (hvorved undertegnede formodningsvis forstår ejendomme uden yderligere udviklingspotentiale).

2.7.4.3 S&A refererer i den forbindelse til 4 transaktioner med afkast (oplyst, men ikke dokumenterede) på 3,75%, 4,40%, 4,00% og 4,50% gennemsnitligt 4,16%.

*Samtlige de anførte fire ejendomme er ejerlejlighedsporteføljer, der – helt åbenbart – er usammenlignelige med boligudlejningsejendomme, uanset om ejerlejlighederne er ejet samlet, idet der for ejerlejlighederne indgår muligheden for løbende frasalg til priser, der ikke baserer sig på afkastbetragtninger mv., men på helt andre parametre.*

S&A's forsøg på at presse ejerlejlighedsejendommene ned i en kasse, hvor de kan gøres sammenlignelige, ved henvisning til reguleringer af tyske fonde mv. er så vidtløftigt, at dette naturligvis ikke kan nyde nogen form for bevisværdi. Porteføljen kan under alle omstændigheder sælges, og prissætningen vil nødvendigvis afspejle, at der er tale om ejerlejligheder. S&A indikerer også dette direkte ved at anføre, at et frasalg af ejerlejligheder netop kan vise sig mere rentabelt på et givent tidspunkt, ligesom S&A på s. 3, sidste afsnit, netop anfører, at der ved benchmark afkast (som ses blot at kunne oversættes til ”ved en sammenligning mellem afkastene”) skal tages højde herfor.



2.7.4.4 Med henvisning til bemærkningerne i pkt. 2.6 om S&A's inhabilitet bør retten supplerende have for øje, at S&A ved de fremsatte eksempler formodningsvis har tilgodeset opdragsgiverens, dvs. rekvirentens, ønske om i videst muligt omfang at løfte prisen set i forhold til skønsmandens erklæring. S&A's udsagn om niveauet kan derfor ikke sat overfor skønsmandens vurdering tillægges nogen bevisværdi overhovedet.

2.7.4.5 Som et eksempel på S&A's manglende objektivitet kan anføres, at S&A vedrørende ejerlejlighedsporteføljen Havneholmen 46-48 forsøger at fremstå sagligt ved at fratække 150.000 pr. parkeringsplads hvilket for 123 p-pladser giver 18.450.000. Som **bilag G** fremlægges uddrag af tingbogsattest for ejerlejligheden beliggende Havneholmen 46, kld., som ejes af det til ejerforeningen hørende parkeringslaug. Som det fremgår er prisen herfor – der i givet fald skulle fratækkes – kr. 37 mio. Altså en ”mindre” difference på 18.550.000 i rekvirentens favør vedrørende denne ”sammenligningsejendom”.

2.7.4.6 Skønsmanden har den fornødne kompetence og erfaring til at estimere en forrentningsprocent. S&A's notat ses på ingen måde at dokumentere, at den af skønsmanden anvendte forrentningsprocent skulle være forkert.

2.7.4.7 Kogt ind til benet, så slynger S&A blot en anden forrentningsprocent ud på 4,00 underbygget med (i øvrigt udokumenterede og jf. pkt. 2.7.4.5 sine steder fejlbehæftede) eksempler på usammenlignelig ejerlejlighedsejendomme, der gennemsnitligt fører til en forrentningsprocent på 4,16.

2.7.5 **S&A's fjerde egentlige kritikpunkt** ses – tilsyneladende baseret på en misforståelse – at rette sig mod spørgsmålet om en maksimal m2 pris på kr. 25.000 pr. m2.

2.7.5.1 Indledningsvis er der grund til at bemærke, at skønsmanden ikke har anført, at der skulle gælde en maksimal m2 pris på kr. 25.000 pr. m2 for en færdigudviklet ejendom. Som det fremgår af skønserklæringens s. 6 kommer skønsmanden frem til en m2-pris på kr. 26.000 for de lejemål, der er udlejet efter BRL § 5, stk. 2.

Skønsmanden har heller ikke foretaget vurderingen baseret på m2-pris. Skønsmanden har skønnet forrentningsprocenten til 4,75 baseret på at lejlighederne er færdigudviklet, jf. skønserklæringens s. 6, næstsidste afsnit. Skønsmanden har herefter anført, at *det medfører* en m2-pris på kr. 25-26.000 som er i den høje ende for ældre boligudlejningsejendomme (skønserklæringens s. 6. n.), og skønsmanden har herefter anført, at det ikke har været umiddelbart muligt at afstemme dette m2-pris niveau i forhold til aktuelle, sammenlignelige handler (skønserklæringens s. 7 ø.).

*Dernæst* har skønsmanden anført, at det dog som en parameter fremgår af Nykredits markedsrapport, at m2-prisen maksimalt udgør kr. 25.000 pr. m2 for ”prime beliggenhed”. Det har dog ikke fået skønsmanden til at nedjustere m2-prisen (og dermed forhøje forrentningsprocenten), og

henvisningen til Nykredits markedsrapport er i skønserklæringen blot nævnt som en mere perifer reference i mangel af direkte sammenligningsmuligheder.

2.7.5.2 S&A – og i endnu videre omfang rekvirenten i dennes procesindlæg 3, navnlig s. 5, 2. afsnit – angriber herefter fejlagtigt skønsmanden med udgangspunkt i, at skønsmanden har foretaget sin vurdering baseret på en markedsrapport fra Nykredit.

2.7.5.3 Hvorvidt det er korrekt, at Nykredits markedsrapport ikke er opdateret siden efteråret 2012, må skønsmanden evt. kommentere på – det er imidlertid irrelevant, da markedsrapporten ikke ligger til grund for vurderingen.

2.7.6 Ovenstående skal sammenholdes med *S&A's egen vurdering* jf. bilag 1 til notatet (bilag 6). En vurdering, der fuldstændig uden underbygning og baseret på en enkelt kolonne kommer frem til en afkastprocent på 3,3 og en m2-pris på kr. 29.340 – alt i rekvirentens tjeneste, og tilmed uden støtte i S&A's eget notat.

Det turde stå klart, at denne vurdering er helt og aldeles uden bevisværdi.

2.7.7 *Sammenfattende bemærkes* at S&A's kritik og indvendinger er forfejlet og skal ses i lyset af, at rekvirenten ikke er objektiv opdragsgiver, jf. herved også pkt. 2.6. Som eneste saglige kritikpunkt kan nævnes indsigelserne mod forkert m2-angivelse i 2 ud af 17 referenceejendomme. Betydningen heraf er anført i pkt. 2.7.3.4. Der er ikke tale om en væsentlig forskydning, og en korrekt bedømmelse af det ændrede grundlag fører forventeligt ikke til en ændring af konklusionen, hvilket skønsmanden Peter Ryaa dog må udtale sig om.

Det bemærkes i den forbindelse også, at S&A ikke har indvendinger mod den fremkomne forrentningsprocent (2,35) og/eller m2-pris (kr. 16.200) vedrørende lejligheder udlejet efter BRL § 5, stk. 1.

For så vidt angår lejlighederne uden yderligere udviklingspotentialer, udlejet efter BRL § 5, stk. 2 og BRL § 15A, er forrentningsprocenten på 4,75 baseret på skønsmandens erfaring, og der er intet i S&A's notat, der dokumenterer, at denne skulle være forkert. Tværtimod peger S&A selv mod forrentningsprocenter på op mod 4,5% for *ejerlejlighedsejendomme*, der har et yderligere potentiale set i forhold til udlejningsejendomme, hvilket alt andet lige vil afspejle sig i en lavere forrentningsprocent. Selvom S&A prøver at få det til at fremstå anderledes, er der således tilnærmelsesvis overensstemmelse mellem S&A's argumentation og skønsmandens erklæring.

Endelig bemærkes, at skønsmandens vurdering som helhed ud fra en nuanceret opstilling af beregning af værdien på de forskellige lejeniveauer, er baseret på et afkast på 4,02%.

## 2.8 Rekvirentens øvrige ensidigt indhentede erklæringer – bilag 10-12

2.8.1 Rekvirenten er som alt overvejende udgangspunkt afskåret fra at anvende ensidigt indhentede erklæringer rekvireret i sagen efter fremsættelse af begæring om syn og skøn. Den eneste undtagelse herfra ses at være, at rekvirenten må fremlægge erklæringen for at søge at dokumentere fejl ved skønsmandens erklæring, jf. herved UfR 2005 s. 1472 H, der omtales nærmere nedenfor, pkt. 2.13.1.

2.8.2 Også i den sammenhæng skal det have in mente, at vurderingerne er bestilt af rekvirenten med det formål for øje at få en så høj vurdering af ejendommen som muligt. De ensidigt indhentede erklæringer fremstår således på ingen måde uvildige.

2.8.3 Erklæringen fra Realkredit Danmark (bilag 12) på 2 ½ linje er selvsagt uden nogen form for bevisværdi.

2.8.4 Hverken erklæringen fra RED (bilag 10) eller erklæringen fra CBRE (bilag 11) påviser fejl ved skønsmandens vurdering. Metoderne til beregning er i princippet det samme – og selvom der er fyldt mere tekst på, og selvom der er udført en konsekvensberegning af en exitforrentning ved en forudsat udnyttelse af lejepotentiale over de næste 10 år, så er begge vurderinger fortsat når alt kommer til alt udtryk for en vurdering af en investors krav til forrentning af kapitalen (forrentningsprocent) med inddragelse af det supplerende element, at der på lejemålene udlejet efter BRL § 5, stk. 1 består et uudnyttet potentiale. Præcis således som skønsmanden Peter Ryaa også har vurderet, afspejlet ved anvendelse af differentierede forrentningsprocenter.

2.8.5 Tydeligst kommer overensstemmelsen frem ved en sammenligning mellem skønserklæringen og erklæringen fra RED, bilag 10, hvor der kun er ganske små variationer i anvendelse af tal og systematik, og hvor begge anvender en opdeling med et differentieret forrentningskrav på de forskellige ”lejeklasser”.

Forskellen viser sig ved, at RED anvender en forrentningsprocent på 1,8 på lejemål udlejet efter BRL § 5, stk. 1 mod skønsmandens 2,35, samt at RED anvender en forrentningsprocent på 3,75 på de øvrige lejemål mod skønsmandens 4,75 (bilag 10, s. 12 n., sammenholdt med skønserklæringens s. 6).

Der er tale om et skøn, og der er i den forbindelse en vid margin i relation til vurderingen, jf. nedenfor pkt. 2.9 og TBB 2014 s. 932 Ø.

Det bemærkes, at det i REDs vurdering anføres (dog uden angivelse af referenceejendomme), at ejendomme uden yderligere lejepotentiale i perioden typisk blev solgt til et afkast på mellem 3,75 og 4,75%. Begge vurderinger ligger indenfor – om end i hver sin ende af – dette interval.

Den ændrede forrentningsprocent flytter godt kr. 17 mio. på prisen.

At RED (og CBRE) vurderer ejendommen ud fra lidt lavere forrentningsprocenter kan skyldes en anden opfattelse om markedet – eller det opdrag, de har fået fra rekvirenten. At skønsmanden anvender lidt højere forrentningsprocenter kan være udtryk for en anden holdning til markedet – eller blot skyldes, at skønsmanden er objektiv.

Der er intet grundlag for at tilsidesætte skønsmandens anvendelse af forrentningsprocenter, og der er herefter intet grundlag for med udgangspunkt i de af rekvirenten fremlagte bilag 10 og 11 at tilsidesætte skønsmandens erklæring. Dermed er der heller ikke grundlag for at imødekomme rekvirentens begæring om nyt syn og skøn.

## **2.9 TBB 2014 s. 932 Ø**

2.9.1 Dommen omhandler en valuars vurdering i perioden 2005 – 2008 af en meget stor ejendom tilhørende en andelsboligforening (A/B Ringertoften), og spørgsmålet om, hvorvidt valuarens vurdering var forkert (for høj) med det resultat at en andelshaver på baggrund af vurderingen havde be-talt en overpris for sin andel.

2.9.2 Det interessante og væsentlige for nærværende sag er dels hvor stort et spænd, der kan være i to vurderinger af samme tema uden at disse påviseligt er forkerte, dels i den forbindelse Østre Landsrets begrundelse for at frifinde valuaren.

2.9.3 Andelsboligforeningen erhvervede ejendommen i 2005 for kr. 456,5 mio. Valuaren vurderede i anskaffelsesåret 2005 ejendommen til kr. 520 mio., og i 2006 – 2008 til 580/580/550 mio. kr.

2.9.4 I sommeren 2009 ansatte en anden valuar værdien af ejendommen til 270 mio. kr., og senere vurderede endnu en valuar (DTZ) at ejendommens værdi i 2008 var 270 mio. kr.

2.9.5 I forbindelse med den omhandlede tvist, hvor en andelshaver havde erhvervet en andel baseret på den høje værdi, blev der begæret syn og skøn.

2.9.6 Skønsmanden vurderede værdien af ejendommen i perioden 2005-2007 til 365/415/405 mio. kr.

2.9.7 Byretten dømte valuaren, idet byretten lagde til grund, at valuaren i 2008 havde vurderet ejendommen ca. kr. 200 mio. for højt.

2.9.8 Østre Landsret frifandt valuaren.

2.9.9 Østre Landsret anfører flere præmisser, der ikke direkte kan overføres på nærværende sag, herunder at handlen til 456,5 mio. kr. var indgået mellem uafhængige parter, at kreditforeningen havde vurderet ejendommen til omkring 560 mio. kr., at der var tale om en periode med meget svingende priser samt at ejendommen på grund af sin størrelse kunne være vanskelig at vurdere.

2.9.10 Af betydning for nærværende sag skal imidlertid fremhæves:

2.9.10.1 Landsretten lægger vægt på, at skønsmanden navnlig har lagt vægt på m<sup>2</sup>-prisen og muligheden for istandsættelse og moderniseringer, mens valuaren har taget udgangspunkt i markedets krav til forrentningsprocenten. Østre Landsret anerkender således, at der er forskellige hensyn til vurderingen, og at en forskellig anvendelse af disse med mere eller mindre vægt på de enkelte parametre, kan føre til (vidt) forskellige resultater, uden at dette kan betragtes som en fejl.

2.9.10.2 Landsretten lægger til grund, at der ikke foreligger oplysninger om, at valuarvurderingen er fejlbehæftet i relation til baggrundsoplysninger eller i relation til selve vurderingen. Det er altså ikke nok, at en anden person – i den omhandlede sag tilmed den udmeldte skønsmand – kommer til et andet resultat, uanset om differencen er på mellem 135 – 215 mio. kr. i de forskellige vurderingsår.

Sammenholdt med nærværende sag henvises til, at der trods rekvirentens massive miskreditering af skønsmanden ikke er påvist andre fejl end en forkert m<sup>2</sup>-angivelse for 2 ud af 17 referenceejendomme, der alene er brugt til indirekte verifikation på en delmængde af vurderingen – samt at denne fejl ingen, eller meget beskednen, betydning har for resultatet.

At skønsmanden i denne sag har brugt en forrentningsprocent for ejendommen som helhed på 4,02 mod lidt lavere udgangspunkt i de fremlagte ensidigt indhentede erklæringer, er således ikke udtryk for fejl.

2.9.10.3 Landsretten tillægger det endvidere ikke betydning, at to andre valuarer – udover skønsmanden – ligeledes har vurderet ejendommens værdi til at være markant lavere end den omhandlede valuar.

Overført på denne sag: At rekvirenten fremlægger tre ensidigt indhentede erklæringer, der kommer til et andet resultat, gør ingen forskel.

Det skal i øvrigt bemærkes, at erklæringerne i landsretssagen må antages at være uafhængige, da ingen på de respektive vurderingstidspunkter havde interesse i at få en lav vurdering på ejendommen. Modsat denne sag, hvor det har formodningen for sig, at de ensidigt indhentede erklæringer er udtryk for efterrationaliserende bestillingsarbejder.

2.9.10.4 Landsretten finder det på den baggrund ikke godtgjort, at vurderingen

*”...afviger så væsentligt fra, hvad der efter oplysningerne om ejendomsmarkedet i den omhandlede periode kan anses for fagligt forsvarligt, at skønnet kan karakteriseres som et fejlskøn.”*

Østre Landsret konkluderer altså, at vurderingen skal afvige væsentligt fra det spænd, der ud fra den givne situation danner rammen for et fagligt forsvarligt skøn, før det kommer på tale at tilsidesætte skønnet.

2.9.10.5 Med direkte henvisning til Østre Landsrets præmisser må samme hensyn gælde i denne sag, hvor lejerne ikke skal tåle et nyt syn og skøn i sagen. Dette kan kun komme på tale, hvis det kan påvises, at skønsmanden har handlet uden for rammerne af det fagligt forsvarlige, og det er ikke tilfældet.

## 2.10 Supplerende bemærkninger til rekvirentens procesindlæg 3

2.10.1 Generelt henvises til bemærkningerne ovenfor og navnlig bemærkningerne i pkt. 2.7 til notatet fra Sadolin & Albæk, som i vidt omfang også er rettet mod rekvirentens procesindlæg, idet rekvirentens advokat i princippet ses blot at have spejlet Sadolin & Albæks argumenter.

2.10.2 På s. 4 anfører rekvirenten, at S&A har dokumenteret afkastkrav på 3,75% henholdsvis 4% for to færdigudviklede boligudlejningsejendomme. Som anført i pkt. 2.7.4.3 er dette ikke korrekt – der er ikke tale om boligudlejningsejendomme, men ejerlejlighedsejendomme, der ikke er sammenlignelige.

2.10.3 Ligeledes på s. 4 anfører rekvirenten, at Ejendommen ikke bør vurderes højere end et afkastkrav på 3,75%. Det bemærkes, at der er tale om en forholdsvis beskedne margin op til den forrentningsprocent på 4,02 skønsmanden har anvendt. En anvendelse af en forrentningsprocent på 3,75 – som rekvirenten altså formodningsvis kan acceptere – vil føre til en vurdering på mellem 62-63 mio. kr. Det er på den baggrund svært at anfægte skønsmandens vurdering på kr. 58,8 mio.

2.10.4 Rekvirentens fokusering på Nykredits rapport er baseret på en fejllæsning af skønserklæringen, idet skønsmanden som nævnt ikke anvender rapporten som grundlag for sin vurdering, men alene henviser til den i relation til at verificere en forholdsvis høj m2-pris på op til kr. 26.000 for lejlighederne udlejet efter BRL § 5, stk. 2 og BRL § 15A. Der henvises i det hele til pkt. 2.7.5.

Igen er rekvirentens henvisning på s. 4 til kvadratmeterpriser på 33.000 henholdsvis 40.200 misvisende, idet der er tale om ejerlejlighedsejendomme, og i øvrigt idet m2-prisen fremkommer på forkerte forudsætninger, se pkt. 2.7.4.5. Det er dog underordnet i denne sammenhæng, idet skønsmanden *ikke* har underkendt, at m2-prisen kan være højere end kr. 25.000.

2.10.5 Hele rekvirentens afsnit benævnt ”Alvorlige fejl i grundlaget for rapporten” på s. 5-7 er imødegået i bemærkningerne under pkt. 2.7.3.

2.10.6 Hele rekvirentens afsnit benævnt ”Skønsmandens erfaring med sammenlignelige salg” på s. 7 er imødegået i bemærkningerne under pkt. 2.4, og gennem tilbagevisningen af rekvirentens indsigelser i øvrigt.

## 2.11 Rekvirenten kan ikke vælge at stoppe tilbudsprocessen

2.11.1 Rekvirenten anfører i sit anbringende s. 11 ø., at konsekvensen af skønserklæringen er, at rekvirenten tvinges til enten at tilbyde ejendommen på ny til lejerne eller at annullere og tilbagerulle overdragelsen.

2.11.2 Det er ikke korrekt. Tilbuddet er fremsat, og det forhold at lovens regler om processen herefter følges i forhold til fastsættelsen af pris, indebærer ikke en betingelse, som rekvirenten kan påberåbe sig. Tilbudspigten *er* udløst, og tilbuddet er bindende (jf. aftalelovens § 1).

2.11.3 Rekvirenten kan således *ikke* vælge at annullere og tilbagerulle overdragelsen med den virkning, at tilbudspigten og lejernes ret til at erhverve Ejendommen ud fra forudsætningerne i lejelovens regler herom, bortfalder.

2.11.4 Subsidiært til ovenstående bemærkes, at rekvirenten i brev af 3. juni 2015, hvorved tilbud blev fremsendt til lejerne, har anført følgende:

*”Hvis skønsmanden i sin skønserklæring konkluderer, at købesummen og de øvrige vilkår i Vilkårskarakteret ikke svarer til ejendommens værdi i handel og vandel, vil der blive fremsat et nyt tilbud med en købesum og vilkår, som efter skønsmandens vurdering svarer til ejendommens værdi i handel og vandel, i hvilket tilfælde der vil blive givet en ny 10 ugers frist for angivelse af accept.”*

Det er som anført ovenfor næppe korrekt at kalde det et ”nyt tilbud”, da der er tale om samme tilbud, hvor suspensionen af 10-ugers fristen ophører, når der er klarhed om pris og opdaterede oplysninger, herunder lejeroplysninger, er fremsendt til lejerne. *Men* det anførte er i hvert fald et uforbeholdt tilsagn om, at en vurdering fra skønsmanden, der ikke svarer til vilkårskarakteret, udløser ”et nyt tilbud”, og rekvirenten er således også bundet af denne erklæring til at fastholde tilbudsprocessen.

2.11.5 Rekvirenten **opfordres (K)** til at oplyse, om rekvirenten bindende kan bekræfte, at rekvirenten – når der foreligger en endelig afklaring om vurderingen af Ejendommen – uden ugrundet ophold vil fremme tilbudsprocessen i henhold til reglerne om tilbudspigt og herunder fremsende fornødne opdaterede oplysninger, samt at rekvirenten frafalder en indsigelse om at kunne annullere overdragelsen.

Såfremt rekvirenten ikke kan svare bekræftende på dette, forbeholdes det at udtage stævning for at sikre, at processen kan fremmes, når der foreligger afklaring om prisen.

## 2.12 Nyt syn og skøn er en absolut undtagelse – specielt i relation til tilbudspigt

2.12.1 Reglerne om tilbudspigt foreskriver, at der skal findes et sikkert og entydigt grundlag for ejendommens værdi. Fortolkningen af retsplejelovens § 209 skal ses i dette lys.

2.12.2 Det er således ikke en mulighed, at parterne kan stå med to forskellige skønserklæringer, der begge indgår med bevisvægt, for der er ikke i lejelovens § 103, stk. 3, jf. stk. 2 lagt op til, at der skal ske en yderligere afvejning af beviser gennem en retlig proces. Med andre ord: Den ene skønserklæring må nødvendigvis udelukke den anden.

2.12.3 Lejelovens § 103, stk. 3, jf. stk. 2 må herefter fortolkes således at retsplejelovens § 209 som alt overvejende udgangspunkt ikke kan anvendes i sagen. Kun hvor der påvises så graverende fejl ved skønserklæringen eller skønsmandens kompetencer, at dette ikke vurderes at kunne rettes op gennem skønsmandens egen omgørelse og eventuelt supplerende spørgsmål til skønsmanden, jf. retsplejelovens § 204, kan § 209 komme på tale.

2.12.4 En anvendelse af § 209 i nærværende sag vil indebære en tilsidesættelse af skønserklæringen – og en sådan kan ikke ske på baggrund af rekvirentens vidtløftige indsigelser. Hele formålet med en objektiv udmeldelsesprocedure er, at parterne som alt overvejende udgangspunkt må acceptere skønserklæringens resultat, idet instituttet syn og skøn fuldstændig vil blive frataget sin betydning, såfremt en part på baggrund af egne bestilte ensidigt indhentede erklæringer kan få tilsidesat skønserklæringen, som ellers i medfør af loven skal stå som den autoritative vurdering, parterne skal rette sig efter.

2.12.5 I relation til reglerne om tilbudspligt må der endvidere skeles til det tidsmæssige aspekt. Der er fremsat et tilbud til lejerne i juni 2015. Allerede nu er der gået mere end 1 ½ år.

Retten må være *yderst tilbageholdende* med at skabe en retstilstand, der viser udlejere, at man kan gøre tilbudspligten illusorisk ved blot at trække sagen ud, først i forbindelse med valg af skønsmanden, derefter med 4 måneders passivitet ovenpå skønserklæringens fremkomst, og dernæst ved at miskreditere erklæringen og begære nyt syn og skøn.

## 2.13 Vedrørende retspraksis

2.13.1 Der kan henvises til Højesterets principielle afgørelse i UfR 2005 s. 1472 H.

2.13.1.1 Som i nærværende sag havde en part til anfægtelse af en skønserklæring om værdien af aktier uden forudgående henvendelse til retten eller modparten indhentet to alternative erklæringer fra en anden skønsmand, og ønsket disse fremlagt i sagen. Dette blev tilladt, alene til vurdering af, om begæring om nyt syn og skøn skulle imødekommes, hvorimod de ensidigt indhentede erklæringer ikke i øvrigt kunne anvendes i retssagen.

2.13.1.2 Skønsmanden havde i erklæringen lavet en fejl i en opgørelse over rentebærende gæld. Skønsmanden erkendte dette og foretog en ny beregning.

2.13.1.3 Højesteret udtalte herefter:



*”Højesteret finder, at denne fejl, som kan berigtiges ved spørgsmål til skønsmanden, ikke i sig selv er tilstrækkelig til at skabe usikkerhed med hensyn til, om erklæringen opfylder de faglige krav, der er en forudsætning for, at den kan tjene sit formål – at vurdere den værdiansættelse af selskabet, som arveladerne har anvendt ved generationsskiftet og den senere fordeling af arven mellem børnene. Heller ikke en samlet bedømmelse af de anførte indsigelser giver – efter det formål, erklæringen som nævnt skal tjene, og muligheden for belysning på anden måde – tilstrækkelig anledning til udmeldelse af nyt syn og skøn eller grundlag for at lade stillingtagen hertil afvente en udtalelse fra Foreningen af Statsautoriserede Revisorer om, hvorvidt den afgivne skønserklæring er i overensstemmelse med god værdiansættelsespraksis.”*

2.13.2 Overfor Højesterets principielle afgørelse og ganske klare præmisser sammenholdt med hensynet bag reglerne om syn og skøn, og specifikt hensynet bag bestemmelsen i lejelovens § 103, stk. 3, jf. stk. 2, står tre løse af afgørelser summarisk nævnt af rekvirenten i dennes anbringender.

2.13.3 Den af rekvirenten omtalte afgørelse fra Østre Landsret af 26. september 2014, sag B-2107-14, er ikke sammenlignelig med nærværende sag.

I den anførte sag havde skønsmanden ved vurderingen af en andelsboligforenings ejendom lavet flere graverende fejl. Det stod herunder klart, at skønsmanden ikke havde vurderet ejendommen efter markedsforholdene på vurderingstidspunktet, ligesom skønsmanden havde anført, at der ikke fandtes sammenlignelige ejendomme, samtidig med at der i en anden erklæring afgivet af skønsmanden i en anden verserende sag (der behandlede sammen med den aktuelle) imidlertid var holdepunkter for, at værdien kunne have været underbygget.

2.13.4 Den af rekvirenten omtalte afgørelse fra Vestre Landsret af 15. september 2014, sag B-0546-14, er ikke sammenlignelig med nærværende sag.

Skønsmanden havde afgivet flere erklæringer og var afhjemlet i to omgange i byretten i spørgsmål om brandårsag. Landsretten imødekom begæring under nyt syn og skøn med bemærkning om, at dette blandt andet kan ske, når der foreligger grundlæggende fejl eller misforståelser ved besvarelsen. Det har givetvis spillet ind, at skønsmanden ikke gennem supplerende erklæringer og to afhjemlinger evnede at afhjælpe dette.

Som påvist tidligere, er der ikke af skønsmanden begået fejl, bortset fra angivelsen af m<sup>2</sup>-antallet på 2 ud af 17 referenceejendomme. Dette er ikke en grov fejl, og der er tale om en fejl, der - såfremt skønsmanden i øvrigt bekræfter fejlen – kan berigtiges, og som ikke har nævneværdig betydning for vurderingen af ejendommens værdi.

2.13.5 Den af rekvirenten omtalte afgørelse fra Vestre Landsret af 9. november 2010, sag B-2175-10, er ikke sammenlignelig med nærværende sag.

Sagen handler om en dyrlæges vurdering af en hesteryg (allerede her bliver afstanden til nærværende sag af en vis længde). Forelæggelse for Det Veterinære Sundhedsråd blev tilladt, blandt andet under henvisning til, at skønsmandens erklæringer til dels var modstridende, men også under hensyntagen til den usikkerhed, der var forbundet med at fastslå årsag i sagen.

Det bemærkes, at sidstnævnte præmis ikke kan overføres på nærværende sag, jf. pkt. 2.12.2.

### 3. ANBRINGENDER

#### 3.1 Vedrørende fortolkning af retsplejelovens 209 – sammenholdt med lejelovens § 103, stk. 3, jf. stk. 2

3.1.1 Det gøres gældende, at nyt syn og skøn efter retsplejelovens § 209 er en absolut undtagelse, der alene kan komme på tale på grund af formelle forhold som inhabilitet mv., eller hvis skønserklæringen indeholder så grove og uoprettelige fejl, at det ikke skønnes muligt at reparere på dette via den eksisterende skønsmand, jf. principperne i retsplejelovens § 204, der som udgangspunkt går forud for § 209.

3.1.2 I den forbindelse har syn og skøn, udmeldt i medfør af lejelovens § 103, stk. 3, jf. stk. 2 (jf. retsplejelovens § 343) endvidere en særstatus: Der skal gennem den udmeldte syn og skøn findes en entydig konklusion – en vurdering, der entydigt kan lægges til grund i forbindelse med tilbudspligten. Modsat en retssag, hvor en skønserklæring er et bevis, der indgår i den efterfølgende bevisbedømmelse for retten, og hvor der derfor *i princippet* kan være to sideordnede skønserklæringer fra forskellige skønsmande (om end det oftest vil være uhensigtsmæssigt), der herefter undergives rettens bevisbedømmelse, så er dette ikke en mulighed i nærværende sag.

3.1.3 Det indebærer, at såfremt retten efterkommer rekvirentens begæring, må det nødvendigvis være med den konsekvens, at den nu foreliggende skønserklæring helt tilsidesættes – og i den forbindelse at den skønsmand, retten har udpeget efter en lang proces herom, skal afsættes, hvilket igen forventeligt får konsekvenser for skønsmandens honorar. En sådan retsfølge kan kun indtræde, hvis retten på et meget sikkert grundlag kan fastslå, at skønsmandens arbejde er behæftet med så væsentlige mangler, at dette kun kan oprettes ved udmeldelse af ny skønsmand.

3.1.4 Hensynet bag syn- og skøns instituttet tilsiger, at parterne som alt overvejende udgangspunkt må acceptere resultatet i en foreliggende skønserklæring, eller i hvert fald må nøjes med at søge uklarheder belyst gennem supplerende spørgsmål. Hvis man blot ved en reel indholdsløs miskreditering af en skønserklæring kan shoppe rundt for at se, om man fra en anden skønsmand kan få en ny erklæring, der passer bedre på det resultat, man ønsker at opnå, har instituttets karakter af endegyldig beviskonstatering mistet sin værdi.

Retten må også derfor være yderst tilbageholdende med at efterkomme en begæring om nyt syn og skøn ved en ny skønsmand.

3.1.5 Ovenstående har også støtte i retspraksis, og herunder den i pkt. 2.13.1 omtalte principielle dom fra Højesteret, *UfR 2005 s. 1472 H*.

3.1.6 De domme, der kan fremvises som (få) eksempler på, at en begæring om nyt syn og skøn imødekommes, er konkret begrundet og har netop som fællesnævner, at der foreligger grove og væsentlige forhold. Derudover er i nogle af afgørelserne brugt som argument, at en ny skønserklæring kan indgå som supplement, hvilket som anført ovenfor imidlertid ikke er en mulighed, når syn og skøn gennemføres i henhold til lejelovens bestemmelser om tilbudspligt.

3.1.7 Vedrørende de af rekvirenten påberåbte afgørelser er disse ikke sammenlignelige med nærværende sag, da de bagvedliggende omstændigheder var af en helt anden karakter. Der henvises til bemærkningerne i pkt. 2.13.3 – 2.13.5.

### **3.2 Ingen saglige indsigelser mod skønsmandens kvalifikationer**

3.2.1 Det gøres gældende, at der ikke er belæg for at anfægte skønsmandens kvalifikationer. Skønsmanden er udpeget gennem Dansk Ejendomsmæglerforening, og har gennem besvarelse af spørgsmål om sit kendskab til området redegjort herfor og for sit kendskab til handler og vurderinger i lokalområdet, samt uddannelsesmæssige kvalifikationer i forhold til at gennemføre vurderingen.

3.2.2 Det gøres i den forbindelse gældende, at indsigelser herom skulle have været fremsat i forbindelse med processen omkring udmeldelsen af skønsmanden. Der kan i det hele henvises til pkt. 2.4, og i øvrigt den i pkt. 2.4 nævnte *afgørelse fra Østre Landsret trykt i FM 2015 s. 4* – som også indebærer, at der må gælde en meget streng bevisbyrde, når indsigelsen fremsættes ”på bagkant”.

3.2.3 Rekvirentens indsigelse om skønsmandens kvalifikationer er således fremsat eftertænkende og har ikke noget på sig, og er ikke underbygget af andet end rekvirentens generelle miskreditering. Rekvirenten har ikke løftet bevisbyrden.

### **3.3 Rekvirentens ensidigt indhentede erklæringer har ingen, eller kun ringe, bevisværdi**

3.3.1 Det gøres gældende, at sagens bilag 6, 10 og 11 alle er ensidigt indhentede erklæringer, der under normale omstændigheder ikke kan indgå i sagen, og som ikke kan anses som uvildige erklæringer.

3.3.2 Selvom erklæringerne, jf. *UfR 2005 s. 1472 H* kan indgå i snæver forstand, når rekvirenten netop begærer nyt syn og skøn, så ændrer det ikke på, at erklæringerne er bestillingsarbejde fra rekvirenten, hvor der består en

formodning og nærliggende risiko for, at erklæringerne er båret af et opdrag om at tjene rekvirentens interesser.

3.3.3 Ovenstående underbygges af, at samtlige erklæringsgivere ses at have modtaget skønserklæringen som en del af det materiale, der ligger til grund for vurderingen. Der er således ikke blot tale om uvildige vurderinger afgivet uden kendskab til den pågældende tvist, men om at erklæringsgiverne på forhånd er instrueret om denne, og dermed også om rekvirentens utvivlsomme ønske om at påvise en højere værdi. Det siger sig selv, at bevisværdien af ensidigt indhentede erklæringer udarbejdet på dette opdrag, er forsvindende ringe.

3.3.4 Der henvises til bemærkningerne i pkt. 2.6 og 2.8.

3.3.5 Særligt vedrørende rekvirentens ”kronbevis”, sagens bilag 6, henvises derudover til pkt. 2.7, hvor samtlige anførte indsigelser i det ensidigt indhentede notat er imødegået.

3.3.6 Ovenstående underbygges endvidere af rekvirentens ageren i forbindelse med valg af skønsmand, hvor rekvirenten forsøgte uden om normale kontradiktoriske principper at få udpeget Christian Fladeland som skønsmand – selv samme person, som har udarbejdet den ensidigt indhentede erklæring, rekvirenten nu støtter sine indsigelser på. Der henvises til pkt. 2.3.

3.3.7 Erklæringen fra Realkredit Danmark, bilag 12, på 3 linjer er selvsagt uden bevisværdi. På samme vis er S&A's deduktioner i bilag 6 om, hvad der kan indfortolkes i disse 3 linjer uden bevisværdi.

### **3.4 Der er ikke påvist mangler ved skønsmændens vurderingsmetode**

3.4.1 Skønsmænden har foretaget sin vurdering baseret på kriterier om en investors krav til en forrentningsprocent, og har i den forbindelse foretaget en opdeling på de forskellige ”lejeklasser” i ejendommen. Herunder har skønsmænden taget højde for, at det uudnyttede potentiale på lejligheder udlejet efter BRL § 5, stk. 1, medfører en betydeligt lavere forrentningsprocent.

3.4.2 Det gøres gældende, at skønsmænden således har anvendt de samme principper, som er anvendt i de ensidigt indhentede erklæringer, bilag 10 og 11. Tydeligst kommer dette frem ved en sammenligning med sagens bilag 10, erklæring fra RED, hvor metodikken er fuldstændig enslydende, og hvor det alene er en differentiering af den anvendte forrentningsprocent, der udgør forskellen i vurderingen.

3.4.3 Det er i den forbindelse underordnet, at skønsmænden ikke har suppleret med en kontrolberegning af et fiktivt cashflow over 10 år baseret på gæt om fraflytningsprocent og uden skelen til en forventning om stigende renteniveau i denne periode.

3.4.4 At to ”sammenligningserklæringer” indhentet på ovenstående

grundlag herefter kommer til et andet resultat har ikke – selvom retten mod ovenstående måtte tillægge de ensidigt indhentede erklæringer en vis bevisværdi – nogen betydning, så længe skønsmandens konklusion ikke beror på dokumenterbare fejl.

For det første skal retten tage det i pkt. 3.3 anførte om bevisværdien nøje til efterretning. Det er ikke voldsomt overraskende, at de af rekvirenten indhentede erklæringer når til konklusioner, der passer rekvirenten bedre end skønserklæringen.

For det andet er det fastslået i retspraksis, at der er en høj grad af frihed såvel i vurderingsmetode som ved brugen af en konkret metode, jf. herved **TBB 2014 s. 932 Ø**, der er nøje gennemgået i pkt. 2.9.

For det tredje har Højesteret i **UfR 2005 s. 1472 H** afvist nyt syn og skøn på trods af en parts fremlæggelse af to alternative erklæringer, der fuldstændig i lighed med nærværende sag kom til et andet resultat. Der henvises til omtalen i pkt. 2.13.1. Højesteret afviser således klart, at ensidigt indhentede erklæringer kan anvendes til støtte for nyt syn og skøn, blot fordi de kommer til et andet resultat.

3.4.5 De af skønsmanden anvendte forrentningsprocenter, der giver et vægtet gennemsnit på 4,02 for ejendommen, fremkommer på baggrund af skønsmandens erfaring, og ligger klart indenfor de tolerancer, der jf. **TBB 2014 s. 932 Ø** må accepteres.

Om noget *dokumenterer* eksempelvis erklæringen fra RED, bilag 10 dette. Her anføres reference-ejendomme (uden skelen til om disse er sammenlignelige) med forrentningsprocenter på op til 5,25%, og det anføres endvidere, at forrentningsprocenten for udnyttede ejendomme typisk vil ligge i spændet 3,75 – 4,75%.

Tilsvarende kan i relation til de stærkt kritisable bilag 6 henvises til nærværende processkrifts pkt. 2.7.4, hvor det fremgår, at S&A i forsøget på at underminere skønsmandens konklusion jo stort set i stedet underbygger den, og i øvrigt klart demonstrerer manglende saglighed undervejs.

### **3.5 Der er ikke påvist mangler af betydning ved skønserklæringen i øvrigt**

3.5.1 Tilbage står, at rekvirenten har påvist, at skønsmanden ved opstillingen af 17 ”referenceejendomme”, som ikke er brugt direkte i vurderingen, men alene til verifikation af en skønnet m<sup>2</sup>-pris, har anført et forkert areal for 2 ud af 17 ejendomme. Verifikationen er derudover alene brugt i relation til vurderingen på den del af Ejendommen, der er udlejet efter BRL § 5, stk. 1.

#### **3.5.2 Derudover er der ikke påvist fejl ved grundlaget for skønserklæringen eller erklæringen i øvrigt.**

3.5.3 Der kan i det hele henvises til pkt. 2.7.

3.5.4 Omkring betydningen af den anførte fejl omkring m<sup>2</sup>-angivelse henvises særskilt til pkt. 2.7.3. I sidste ende må skønsmanden kommentere på, om en berigtigelse giver anledning til ændringer.

3.5.5 Det er væsentligt, at skønsmanden ikke har anvendt referenceejendommene direkte. Skønsmanden har skønnet en m<sup>2</sup>-pris på kr. 16.200 kombineret med en forrentningsprocent på 2,35.

3.5.6 Forudsat det anførte overhovedet giver anledning til bemærkninger fra skønsmanden, så ligger det anførte klart indenfor, hvad der kan berigtiges og eventuelt afklares ved supplerende spørgsmål mv., jf. retsplejelovens § 204.

### 3.6 Passivitet

3.6.1 Det gøres gældende, at hensynet bag tilbudspligten tilsiger, at denne ikke kan gøres illusorisk efter at tilbud er fremsat ved at trække et syn og skøn i medfør af lejelovens § 103, stk. 3, jf. stk. 2 i langdrag. I denne sag er tilbud fremsendt til lejerne i juni 2015, og allerede processen om at få udmeldt skønsmand, afholde syn og skøn og modtage skønserklæring tog 1 år, idet erklæringen forelå juni 2016.

3.6.2 Ovenstående indebærer også, at der må gælde strenge krav til reklamation, såfremt man - navnlig som rekvirent – vil påberåbe sig, at skønserklæringen er så mangelfuld, at man vil begære nyt syn og skøn.

3.6.3 Det gøres gældende, at rekvirenten har fortabt adgangen til at begære nyt syn og skøn ved først at fremkomme med begæring herom 4 måneder efter skønserklæringens fremkomst.

3.6.4 I den forbindelse gøres gældende, at rekvirenten ved ultimo august at varsle at ville stille supplerende spørgsmål, uden forbehold om generelt at anfægte skønserklæringen, har givet afkald på efterfølgende at begære nyt syn og skøn.

\*\*\*

Parterne har i det væsentlige procederet i overensstemmelse hermed.

### Rettens begrundelse og afgørelse

Retten finder ikke, at Artha Ejendomme A/S som anført af lejerne allerede på grund af passivitet eller manglende rettidig reklamation har fortabt adgangen til at begære nyt syn og skøn afholdt i medfør af retsplejelovens § 209. Retten har herved lagt vægt på, at den tid, der er gået med indhentelse af supplerende erklæringer til brug ved Artha Ejendomme A/S's vurdering af, om der var grundlag for at begære nyt syn og skøn, i lyset af sagens karakter og værdi, ikke var urimelig.

Retten finder ikke, at Artha Ejendomme A/S med det anførte har rejst en sådan tvivl om om skønsmanden ejendomsmægler og valuar Peter Ryaas

kvalifikationer og egnethed, at der på den baggrund er grundlag for at tillade nyt syn og skøn. Retten har herved lagt vægt på, at skønsmanden, der blev bragt i forslag af Dansk Ejendomsrådgiverforening, blev godkendt af parterne efter, at han havde fremsendt sit CV, samt en liste over en række boligejendomme, som han havde vurderet indenfor de sidste tre år, til parterne og efter, at spørgsmålet om, hvorvidt han kunne udpeges som skønsmand, havde været drøftet på telefonmødet den 1. december 2015. Spørgsmål om hans egnethed, herunder om hans kendskab til lokalområdet og erfaring med sammenlignelige salg, burde således have været rejst inden hans udmeldelse.

Spørgsmålet er herefter, om der er påvist sådanne grundlæggende fejl eller misforståelser ved skønsmandens vurdering, herunder hans vurderingsmetodik eller det grundlag, han støtter sin vurdering på, at der er rejst en sådan tvivl om erklæringens rigtighed, at det giver grundlag for at tillade nyt syn og skøn.

Retten finder det godtgjort, at der var to faktuelle fejl i skønsmandens erklæring, idet arealangivelserne ubestridt var forkerte for to ejendomme; Vesterbrogade 13 m.fl., 1620 København V, og Gasværksvej 15, 1656 København V.

Skønsmanden har for retten forklaret om baggrunden for, at arealet var forkert angivet for så vidt angår de to ejendomme, og har oplyst, at denne fejl ikke ændrer hans samlede vurdering af ejendommens værdi. Retten finder herefter ikke, at denne fejl, der alene vedrørte 2 af 17 ejendomme, der var anvendt til referenceejendomme, kan medføre, at nyt syn og skøn tillades.

Herudover har Artha Ejendomme A/S rejst indvendinger mod skønsmandens metode til beregning af værdien af ejendommen. Artha Ejendomme har herved i det væsentlige henvist til det, der er anført i erklæringerne fra RED Property Advisers P/S og CBRE, der begge anvender cashflowbetragtninger. Skønsmanden har under sagen forklaret herom, at denne metode er en anden, end han har anvendt. Han har videre forklaret, at man kan bruge begge metoder, og at han har valgt den metode, hans rapport bygger på, fordi han finder, at den er mest overskuelig. Han har videre forklaret, at begge metoder typisk vil komme til samme resultat.

Retten finder det på den baggrund ikke godtgjort, at den metode, skønsmanden har anvendt, metodemæssigt baserer sig på "en anden skole", end de metoder, der sædvanligvis anvendes, eller at erklæringen i øvrigt ikke afspejler de nødvendige relevante faglige synsvinkler. Retten finder det således ikke godtgjort, at den forskel, der er med hensyn til afkastprocenter, lejeniveau, udviklingspotentiale, referenceejendomme, mv. mellem skønsmandens erklæring og de fremlagte - ensidigt indhentede - erklæring fra Property Advisers P/S og CBRE, baserer sig på forskellige metodemæssige "skoler". Det forhold, at der er - ikke ubetydelige - forskelle i den skønsmæssige vurdering, der kommer til udtryk i de forskellige erklæring vedrørende værdien af ejendommen, findes således ikke at kunne føre til, at nyt syn og skøn tillades. Retten har herved også tillagt det

vægt, at skønsmanden under sagen har forklaret, at han ved sin vurdering af ejendommens værdi har forudsat en handel på sædvanlige vilkår, og at de vilkår, der er oplyst som gældende for handlen mellem Artha Ejendomme A/S og Moon Moon ApS, efter hans vurdering ikke er sædvanlige.

Artha Ejendomme A/S har endelig gjort gældende, at det forhold, at skønsmanden har anvendt tal fra Nyboligs Markedsrapport, udgør en fejl. Retten finder ikke, at det under sagen er dokumenteret, at tallene i rapporten, der efter skønsmandens forklaring alene er anvendt til verificering af det skøn, han i øvrigt var kommet til på andet grundlag, er behæftet med fejl.

Efter en samlet vurdering finder retten ikke, at der under sagen er påvist sådanne grundlæggende fejl eller misforståelser ved skønsmand Peter Ryaas syn- og skønserklæring af 20. juni 2016, at der er rejst væsentlig eller berettiget tvivl om erklæringens rigtighed.

På den baggrund finder retten ikke grundlag for at tillade nyt syn og skøn i medfør af retsplejelovens § 209. Derfor **bestemmes:**

Nyt syn og skøn tillades ikke.

Marianne Nørregaard  
dommerfuldmægtig