

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS RETSBOG

Den 28. marts 2018 satte Østre Landsret retten i retsbygningen, Bredgade 59, København.

Som dommere fungerede landsdommerne Sanne Kolmos, Kåre Mønsted og Karen Moestrup Jensen (kst.), førstnævnte som rettens formand.

Der foretoges

6. afd. kære nr. B-1630-17:

Alpha 1 A/S

(tidl. Artha Ejendomme A/S)

(advokat Benjamin Bunnage)

mod

- 1) Louise Jensen
- 2) Christian Aggerholm Lay
- 3) Camilla Mølbæk
- 4) Mette Mari Bundgaard
- 5) Cathrine Jermin
- 6) Christine Kristiansen
- 7) Maja Smed
- 8) Kirstine Kuntz
- 9) Thomas Kastrup
- 10) Lillian Vestergaard
- 11) Sandor Curtis
- 12) Michaela Høj
- 13) Nina Kudsk
- 14) Thomas Lay
- 15) Rikke Dollerup

- 16) Christian Brock
- 17) Christina Krambeck
- 18) Jytte Curtis
- 19) Unik Afsked v/Naja May
- 20) Selskabet af 2006 ApS
- 21) Vibeke Frederiksen
- 22) Jonas Frederiksen
(advokat Søren Lindahl, der tillige repræsenterer indkærede 2, 10 og 14)
- 23) Thomas Høgh
- 24) Mette Ege
- 25) Patrick Borre Hansen
- 26) Lise Berthelsen
- 27) Thomas Berthelsen
- 28) Niels Henrik Andersen
- 29) William McBeath
- 30) Line Bak

Ingen var mødt eller indkaldt.

Der fremlagdes kæreskrift af 11. juli 2017 med bilag 13-18, hvorved Alpha 1 A/S (tidl. Artha Ejendomme A/S) har kæret Københavns Byrets kendelse af 27. juni 2017 (BS 38A-3041/2015), hvorved kærendes anmodning om fornyet syn og skøn ved en anden skønsmand ikke blev taget til følge.

Endvidere fremlagdes byrettens fremsendelsesbrev af 13. juli 2017 og udskrift af retsbogen indeholdende den kærede afgørelse.

Yderligere fremlagdes kæresvarskrift fra indkærede 2, 10, 14 og 22 af 24. august 2017 med bilag H-R, supplerende bemærkninger af 20. september 2017 fra kærende med bilag 19-22 samt kareduplik fra indkærede 2, 10, 14 og 22 af den 25. september 2017 med bilag S.

Byretten har ved sagens fremsendelse henholdt sig til den truffe afgørelse.

De modtagne bilag var til stede.

Kærende, Alpha 1 A/S (herefter Alpha 1), har nedlagt påstand om, at det tillades, at der gennemføres fornyet syn og skøn ved en anden skønsmand.

De indkærede 2, 10, 14 og 22, Christian Aggerholm Lay, Lillian Vestergaard, Thomas Lay og Jonas Frederiksen, har nedlagt påstand om stadfæstelse.

De øvrige indkærede har ikke udtalt sig vedrørende kæremålet.

Alpha 1 har til støtte for kæren i det væsentligste gentaget det for byretten anførte. Alpha 1 har yderligere anført bl.a., at skønsmanden ikke har korrigeret skønserklæringen på trods af, at hans fejlregning har direkte betydning for den gennemsnitlige kvadratmeterpris for referenceejendommene. Under afhjemlingen i byretten oplyste skønsmanden, at referenceejendommene ikke var anvendt til at fastlægge kvadratmeterprisen, men alene til verifikation af prisen, der var fastsat på ”andet grundlag”, som skønsmanden ikke kunne redegøre nærmere for. Skønsmanden bekræftede under afhjemlingen, at han ikke havde brugbare referencer på ejendomme med en afkastprocent på 4,75, ligesom skønsmanden bekræftede, at markedet havde rykket sig siden Nyboligs markedsrapport fra 2012.

Om skønsmandens erfaring fremgik det af forklaringen i byretten, at de 21 ejendomme opført på skønsmandens CV angår årlige ejendomsvurderinger af andelsboligforeninger. Skønsmanden har dermed ikke de nødvendige forudsætninger for at vurdere en større udlejningsejendom.

Alpha 1 har endvidere henvist til et fortroligt bilag (bilag 13) fremlagt for landsretten, der viser, at den købesum, som lejerne er blevet tilbudt, svarer til den værdi, som er lagt til grund i fri handel mellem køberen og sælgeren af selskabet.

Endelig er det anført, at der er flere metoder til at værdiansætte en udlejningsejendom. Når den metode, som skønsmanden anvender, ikke forekommer at repræsentere den mest udbredte ”skole” eller faglige tilgang inden for vurderingsmetodik, bør det i særlig grad føre til, at der

indhentes et nyt syn og skøn, jf. også betænkning nr. 1558/2016 om sagkyndig bevisførelse m.v., pkt. 4.2.2.

Christian Aggerholm Lay, Lillian Vestergaard, Thomas Lay og Jonas Frederiksen har for landsretten frafaldet bemærkningerne om passivitet, men i øvrigt fastholdt det for byretten anførte. I forhold til bilag 13, fremlagt af Alpha 1 for landsretten, er det anført bl.a., at Frederiksberg Allé 11 er den eneste ejendom blandt de fire ejendomme i sælgers portefølje, der er omfattet af tilbudspligt. Det fremstår derfor sandsynligt, at priserne på de fire ejendomme er forrykket i den interne opgørelse for at flytte en høj værdi til Frederiksberg Allé 11. De tre øvrige ejendomme ville efter deres beliggenhed og karakter skulle prisfastsættes til mindst samme niveau.

Den omstændighed, at skønsmanden har erfaring med vurdering af andelsboliger, medfører ikke, at han ikke har den fornødne faglighed i forhold til udlejningsejendomme, da vurderingerne sker ud fra samme kriterier og med samme objektivitet.

At sagen angår den lovpligtige procedure efter lejelovens regler om tilbudspligt taler ikke i sig selv for et nyt syn og skøn. Et nyt syn og skøn kan alene ske, hvis landsretten helt tilsidesætter skønserklæringen på det foreliggende grundlag, da der ikke kan ske en entydig fastsættelse af et prisgrundlag ved to konkurrerende erklæringer.

Efter votering afsagdes

k e n d e l s e:

Retsgrundlaget

Retsplejelovens § 209 har følgende ordlyd:

”At syn og skøn har fundet sted, udelukker ikke fornyet syn og skøn over samme genstand ved de samme skønsmand. Det samme gælder fornyet syn og skøn ved andre skønsmand, når retten finder det hensigtsmæssigt under hensyn til fremførte indsigelser og andre muligheder for at få skønstemaet yderligere belyst eller til sagens og skønstemaets karakter.”

Bestemmelsen fik sin nuværende affattelse ved lov nr. 1725 af 27. december 2016 om ændring af retsplejeloven (Sagkyndig bevisførelse m.v.). Loven trådte i kraft den 1. juli 2017 og således efter byrettens afgørelse i sagen.

Om lovens ikrafttræden fremgår af de specielle bemærkninger i lovforslag nr. 20 af 5. maj 2016 om ændring af lov om retsplejeloven (Sagkyndig bevisførelse m.v.) følgende:

”Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2017.

Da der ikke foreslås en overgangsbestemmelse i loven, vil de foreslåede regler om udvidet mulighed for anvendelse af syn og skøn og fremlæggelse af sagkyndige beviser således også kunne anvendes i sager, der verserer ved lovens ikrafttræden.

Retten bør dog i forbindelse med vurderingen af, om de nye regler skal finde anvendelse i verserende sager, nøje inddrage det omkostningsmæssige aspekt herved, herunder hensynet til at sikre sagens fremdrift. Det forudsættes i den forbindelse, at sådanne hensyn som udgangspunkt vil blive tillagt større vægt, jo længere fremskreden sagens behandling er.”

Det fremgår af Retsplejerådets betænkning nr. 1558/2016, Reform af den civile retspleje IX, Sagkyndig bevisførelse mv., bl.a.:

”4.2.2. Udvidet mulighed for nyt syn og skøn om samme spørgsmål

Rådet finder imidlertid, at der bør åbnes mulighed for nyt syn og skøn ved en anden skønsmand i de samme tilfælde, som er omtalt ovenfor i afsnit 4.2.1. om forslaget vedrørende flere skønsmænd til at besvare de samme spørgsmål. Hvis det kan sandsynliggøres over for retten, at den første skønsmands konklusioner kan være udslag af en faglig tilgang til spørgsmålene, som ikke er enerådende inden for det pågældende fag, og at der således er ”flere skoler” inden for det relevante fagområde – dvs. hvis andre anerkendte faglige tilgange til temaet kan føre til andre bedømmelser – bør det ikke afskære muligheden for at få udmeldt en ny skønsmand, at spørgsmålet først er blevet bragt på bane, efter at den første skønserklæring foreligger. Hvis den første skønsmands måde at se sagen på ikke er den eneste anerkendte, vil det normalt heller ikke være hensigtsmæssigt at anmode den samme skønsmand om at udarbejde en ny/alternativ besvarelse ud fra en faglig synsvinkel, som han ikke er enig i eller fuldt fortrolig med.

En regel herom vil således opfange de tilfælde, hvor man ikke forud for udmeldingen af syn og skøn har været opmærksom på risikoen for, at skønsmanden ikke dækker hele det relevante faglige spektrum i sin tilgang til sagen.”

Af lovforslagets specielle bemærkninger til § 209 fremgår bl.a.:

”Det foreslåede 2. pkt. om fornyet syn og skøn ved andre skønsmænd åbner herudover som noget nyt mulighed for, at retten kan tillade nyt syn og skøn ved en anden skønsmand, hvis der er rimelig grund til at antage, at en anden skønsmand vil kunne konkludere væsentligt anderledes, og hvis sagen skønnes at kunne ”bære” den fordyrelse, det indebærer at indhente en ny skønserklæring ved en anden skønsmand, jf. herved ordene ”eller [under hensyn] til sagens og skønstemaets karakter”. Der kan herved lægges vægt på, at sagen vedrører betydelige værdier, eller at den i øvrigt har vidtrækkende betydning for parterne.

Den udvidede mulighed for at få udmeldt nyt syn og skøn ved en ny skønsmand angår således navnlig tilfælde, hvor retten finder det sandsynligt, at den første skønsmands konklusioner kan være udslag af en faglig tilgang til emnet, som ikke er ”enerådende” eller uimodsagt inden for det pågældende fag, dvs. at der er ”flere skoler”.

Den konkrete sag

Landsretten tiltræder af de grunde, som byretten har anført, at der ikke er rejst en sådan tvivl om skønsmand Peter Ryaas kvalifikationer og egnethed, at der på den baggrund er grundlag for at tillade nyt syn og skøn ved en anden skønsmand.

Landsretten tiltræder endvidere af de grunde, som byretten har anført, at der ikke er rejst en sådan tvivl om erklæringens rigtighed, at der heller ikke på den baggrund er grundlag for at imødekomme anmodningen.

Spørgsmålet er herefter, om der henset til sagens og skønstemaets karakter bør tillades fornyet syn og skøn ved en anden skønsmand.

Det fremgår af sagen, at skønsmandens erklæring er baseret på en afkastbaseret model, hvor ejendommens indtægter og udgifter er opgjort med baggrund i de tre forskellige lejetyper i ejendommen, hvorefter skønsmanden har skønnet over de gennemsnitlige kvadratmeterpriser og fastsat en afkastgrad. Vurderingerne fra RED Property Advisers P/S og CBRE A/S, der ligesom vurderingen fra Realkredit Danmark når til en væsentlig højere vurdering af ejendommen, er derimod udarbejdet efter den såkaldte Discounted Cash Flow (DCF) metode, hvor ejendommens 10-årige likviditetsbudget er opstillet og tilbagediskonteret.

Det fremgår af skønsmandens forklaring for byretten, at man kan bruge begge metoder, der typisk vil føre til samme resultat.

Landsretten lægger herefter til grund, at der er i hvert fald to anerkendte metoder, der kan anvendes ved værdiansættelsen af en ejendom som den foreliggende, og at valg af metode kan have betydning for værdiansættelsen.

Landsretten finder på denne baggrund efter en samlet vurdering af sagen, sagens værdi og skønstemaets karakter, at der er grundlag for at tillade, at der i sagen indhentes et fornyet syn og skøn ved en anden skønsmand, jf. retsplejelovens § 209, 2. pkt. Det omkostningsmæssige aspekt, herunder hensynet til sagens fremdrift, kan ikke medføre en ændret vurdering.

T h i b e s t e m m e s :

Alpha 1 A/S' anmodning om fornyet syn og skøn ved en anden skønsmand tages til følge.

Christian Aggerholm Lay, Lillian Vestergaard, Thomas Lay og Jonas Frederiksen skal in solidum inden 14 dage i kæremålsomkostninger betale 10.000 kr. til Alpha 1 A/S.

Kæreafgiften tilbagebetales.

Retten hævet.