

HØJESTERETS KENDELSE

afsagt tirsdag den 23. april 2019

Sag 104/2018

Christian Aggerholm Lay,
Lillian Vestergaard,
Thomas Lay,
Unik Afsked ved Naja May
og
Jonas Frederiksen
(advokat Søren Lindahl for alle)
mod
Alpha 1 A/S
(advokat Leif Djurhuus)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Københavns Byret den 27. juni 2017 og af Østre Landsrets 6. afdeling den 28. marts 2018.

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Vibeke Rønne, Jens Peter Christensen og Jens Kruse Mikkelsen.

Påstande

Christian Aggerholm Lay, Lillian Vestergaard, Thomas Lay, Unik Afsked ved Naja May og Jonas Frederiksen har nedlagt påstand om, at Alpha 1 A/S' anmodning om fornyet syn og skøn ved en anden skønsmand ikke tages til følge.

Alpha 1 A/S har nedlagt påstand om afvisning, subsidiært stadfæstelse.

Over for påstanden om afvisning har Christian Aggerholm Lay, Lillian Vestergaard, Thomas Lay, Unik Afsked ved Naja May og Jonas Frederiksen påstået sagen fremmet til realitetsbehandling.

Anbringender

Christian Aggerholm Lay, Lillian Vestergaard, Thomas Lay, Unik Afsked ved Naja May og Jonas Frederiksen har til støtte for påstanden om, at sagen fremmes, anført navnlig, at de er individuelle parter i en sag om isoleret bevisoptagelse og derfor kan udøve deres procesbeføjelser enkeltvis, sådan som Procesbevillingsnævnet også har tilladt. Dertil kommer, at de kærende under alle omstændigheder har en individuel retlig interesse i kæremålet, da det kan have betydning for et eventuelt efterfølgende erstatningskrav.

Christian Aggerholm Lay, Lillian Vestergaard, Thomas Lay, Unik Afsked ved Naja May og Jonas Frederiksen har til støtte for påstanden om, at Alpha 1's anmodning om fornyet syn og skøn ved en anden skønsmand ikke tages til følge, anført navnlig, at tilbudspligten efter lejelovens kapitel 16 er et særligt institut, og at bestemmelsen om syn og skøn i lejelovens § 103, stk. 2, 2. pkt., netop skal sikre, at der ved handel med ejendomsselskaber, som ejer ejendomme omfattet af tilbudspligt, fremkommer en entydig pris. To skønserklæringer med blot nogen afvigelse i resultatet vil gøre det umuligt entydigt at fastsætte prisen på ejendommen. Hvis der tillades fornyet syn og skøn, foreligger der derfor med al sandsynlighed ikke en entydig pris.

Det er ikke foreneligt med tilbudspligtinstituttet, at en sælger i givet fald kan gennemtvinge en proces, hvor der skal gennemføres to syn og skøn og dernæst en retlig behandling til afklaring af, hvad der så skal lægges til grund i forhold til lejerne. Lejernes mulighed for at udnytte den lovfæstede ret til at erhverve ejendommen på andelsbasis udhules, hvis processen på grund af manglende fornøden klarhed om prisen kan trækkes ud gennem flere år. Der er ved reglerne om tilbudspligt ikke forudsat en efterfølgende retlig prøvelse af ejendommens værdi.

Sælger af ejendommen kan ved at forlænge processen udhule det grundlag, der var for lejerne til at overtage ejendommen, herunder ved at sikre sig kontrol over de lejemål, der i den mellemtiliggende tid bliver ledige. I nærværende sag har sælger f.eks. etableret konstruktioner med fremlejemålkontrakter og indskudte mellemlid, der reelt gør, at lejligheder, der oprindeligt var en del af "fællesmængden", tages ud af denne.

Den udvidede adgang til fornyet syn og skøn ved en anden skønsmand, der er forudsat i retsplejelovens § 209, 2. pkt., finder derfor ikke anvendelse ved syn og skøn efter lejelovens regler om tilbudspligt, jf. lejelovens § 103, stk. 3, jf. stk. 2, 2. pkt. Subsidiært må der i hvert fald udvises tilbageholdenhed ved anvendelsen af retsplejelovens § 209, når der er tale om syn og skøn i medfør af reglerne om tilbudspligt i lejelovens kapitel 16.

I nærværende sag bør der konkret udvises særlig tilbageholdenhed med anvendelse af fornyet syn og skøn, idet de nye regler i § 209 først trådte i kraft efter byrettens kendelse i sagen.

Det må også lægges til grund – som forklaret af skønsmanden – at vurderingen af ejendommens værdi i nærværende sag vil være den samme, uanset hvilken metode, der anvendes. Den forskel, der vil være, er udtryk for det faglige skøn, som udøves af skønsmanden.

Alpha 1 har til støtte for påstanden om afvisning anført navnlig, at spørgsmålet om fornyet syn og skøn alene er kæret af 5 ud af de i alt 30 lejere, over for hvem landsretten har truffet afgørelse. Da landsrettens kendelse ikke er kæret af et forpligtende fællesskab, jf. andelsboligforeningslovens § 2, stk. 1, må kæremålet afvises, jf. også TBB 2011.35.

Til støtte for påstanden om stadfæstelse har Alpha 1 anført navnlig, at der er grundlag for fornyet syn og skøn ved en anden skønsmand, jf. retsplejelovens § 209, 2. pkt. Skønsmandens erklæring indeholder dokumenterbare fejl, som skønsmanden ikke har erkendt, og som gør, at der foreligger konkrete og rimeligt bestyrkede oplysninger, som skaber tvivl om skønsmandens kvalifikationer i den konkrete sag, og som har skabt begrundet og væsentlig tvivl og usikkerhed om skønserklæringens rigtighed.

De øvrige erklæringer, som indkærede har indhentet, har desuden uafhængigt af hinanden konkluderet, at ejendommens handelsværdi ligger i intervallet 76-84,5 mio. kr.

Det er med bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar bestemt, at vurderingerne skal udarbejdes efter Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm, der er optaget som bilag til bekendtgørelsen, og hvoraf fremgår, at værdiansættelsen skal baseres på en beregning efter DCF-modellen

(”Discounted Cash Flow”) og underbygges af referencer. Det er ikke sket i nærværende sag, hvorfor det også må lægges til grund, at skønserklæringen ikke er udarbejdet i overensstemmelse med de almindeligt gældende branchenormer. Værdiansættelsen er primært baseret på skønsmændens eget kendskab til og forståelse af markedet og kun i begrænset omfang støttet på verificerbare, relevante oplysninger om værdiansættelse af andre ejendomme.

Adgangen til fornyet syn og skøn må desuden være videre i en situation som den foreliggende, hvor sælger af ejendommen uden yderligere retlig efterprøvelse vil være forpligtet til at sælge ejendommen til den af skønsmændene fastsatte pris, hvorfor skønserklæringen må skulle leve op til den højeste faglige standard. I et tilfælde som denne sag, hvor der foreligger flere metoder eller ”skoler”, må disse også i nødvendigt omfang afdækkes for at undgå urimelige, utilsigtede og fatale konsekvenser, der vil kunne være for en sælger ved at være tvunget til at videresælge en ejendom med et tab til følge.

Formålet med lejelovens § 103, stk. 2, 2. pkt., er at få verificeret, at købesummen og de øvrige vilkår, som sælger tilbyder, svarer til ejendommens værdi i handel og vandel. Det er ikke et beskyttelsesværdigt formål efter bestemmelsen at sikre lejerne en eksorbitant værdigevinst på bekostning af sælger. Reglerne om tilbudspligt er i forvejen en særlig byrdefuld indskrænkning af en ejendomssejers ret til frit at råde over sin egen ejendom. Der er derfor også i litteratur og praksis enighed om, at reglerne om tilbudspligt skal fortolkes indskrænkende, hvorfor der også i forbindelse med syn og skøn bør være sikkerhed for, at skønserklæringen ikke er behæftet med fejl, og at skønserklæringen i øvrigt er udtryk for et retvisende skøn. At gennemførelsen af syn og skøn herved tager ekstra tid, bør derfor generelt tillægges begrænset vægt i en sag om tilbudspligt efter lejelovens § 103, stk. 2, men også navnlig i denne sag, hvor parterne af hensyn til sagens fremdrift er blevet enige om at igangsætte det fornyede syn og skøn under Højesterets behandling af kæresagen for det tilfælde, at landsrettens kendelse stadfæstes.

Supplerende retsgrundlag

Lejelovens § 103 bestemmer:

”§ 103. Tilbudspligten opfyldes ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan er-

hverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Stk. 2. I tilfælde af påtænkt salg skal tilbuddet ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom, optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.

Stk. 3. Ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspligten efter § 102, stk. 1, 2. pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2.

Stk. 4. Senest samtidig med tilbuddet skal ejeren give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Den i stk. 1 nævnte acceptfrist løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne.

Stk. 5. Ejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.

Stk. 6. Bliver ejerens tilbud ikke accepteret, kan ejendommen overgå til andre ved salg på de tilbudte vilkår eller ved gave, mageskifte eller arveudlæg, hvis skøde anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne.”

Lejelovens § 103, stk. 2 og 3, fik sin nuværende ordlyd ved lov nr. 378 af 6. juni 1991. Af bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser (Folketingstidende 1990-91, 2. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 205, sp. 6422-6423) fremgår bl.a.:

”Til § 1

...

Til nr. 5 [lejelovens § 103, stk. 2, 2. pkt.]

Efter den gældende bestemmelse skal boligretten udmelde en sagkyndig, der skal foretage en vurdering af ejendommen. I praksis har boligretten i disse sager ofte fulgt den fremgangsmåde, at man har udmeldt f.eks. en ejendomsmægler, som retten havde kendskab til fra andre sager.

Den foreslåede ændring indebærer, at det af bestemmelsen fremgår, at udlejeren skal anmode boligretten om at udmelde syn og skøn efter retsplejelovens regler om optagelse af bevis uden retssag.

Efter retsplejelovens regler om syn og skøn udpeger retten i forbindelse med udmeldelsesbeslutningen en eller flere skønsmænd.

Parterne har imidlertid efter retsplejelovens § 200, stk. 1, adgang til over for retten at fremkomme med forslag til valget af syns- eller skønsmænd, og retten skal give parterne lejlighed til at udtale sig om de personer, der agtes udmeldt.

I praksis er det den altovervejende regel, at udmeldelse sker på grundlag af parternes indstilling. Er parterne enige om et forslag, vil denne indstilling normalt blive fulgt. Hvis parterne ikke er enige, eller er parterne ikke selv bekendt med egnede emner, vil parterne sædvanligvis med rettens godkendelse indhente forslag fra f.eks. en brancheorganisation. Retten vil herefter normalt følge dette forslag.

Inden retten foretager udmeldelsen, får parterne meddelelse om, hvilke personer retten agter at udmelde. Parterne har herefter mulighed for at fremsætte indsigelser mod rettens afgørelse efter reglerne i retsplejelovens § 200, stk. 2.

Syns- og skønsmændene vil i disse sager skulle afgive en skriftlig erklæring om vurderingen af ejendommen til retten. Der vil endvidere være mulighed for i et retsmøde at få uddybet erklæringen. Findes erklæringen mangelfuld, kan retten endvidere pålægge syns- og skønsmændene at omgøre eller fuldstændiggøre erklæringen i en yderligere skriftlig erklæring.

Udlejeren vil normalt skulle afholde de omkostninger, der er forbundet med indhentelse af en sådan vurdering, herunder retsafgift og vederlag m.v. til syns- og skønsmændene, som fastsættes af retten, og som vil være afhængig af omfanget af syns- og skønsforretningen.

Til nr. 6 [lejelovens § 103, stk. 3]

Det foreslås præciseret, at der ved overdragelse af aktier og anparter, der udløser tilbudspligt efter § 102, stk. 1, 2. pkt., ligeledes skal gælde samme regler for så vidt angår de i tilbudet fastlagte vilkår, som gælder, når overdragelsen sker ved gave, fusion eller mageskifte eller påtænkt arveudlæg, hvor der typisk ikke indgår en egentlig købesum.”

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens problemstillinger

Sagen angår i første række, om Christian Aggerholm Lay, Lillian Vestergaard, Thomas Lay, Unik Afsked ved Naja May og Jonas Frederiksen kan kære landsrettens kendelse til Højesteret.

Hvis der er kæreadgang, angår sagen, om der er grundlag for fornyet syn og skøn efter retsplejelovens § 209, 2. pkt., i en sag, hvor syn og skøn er blevet iværksat efter reglerne om isoleret bevisoptagelse, jf. retsplejelovens § 343, til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom, jf. lejelovens § 103, stk. 3, jf. stk. 2, 2. pkt.

Afvisning

Efter retsplejelovens § 393, stk. 1, kan kære iværksættes af enhver, over for hvem kendelsen eller beslutningen indeholder en afgørelse. Det forhold, at en andelsboligforenings erhvervelse af en udlejningsejendom efter andelsboligforeningslovens § 2, stk. 1, kun gyldigt kan ske, når en bestemt andel af ejendommens lejere af beboelseslejligheder er medlemmer af foreningen ved erhvervelsen, har hverken efter lovens ordlyd eller forarbejder betydning for de enkelte lejes ret til at kære en afgørelse i en sag om syn og skøn efter reglerne om isoleret bevisoptagelse i retsplejelovens § 343. Dette gælder også i en situation, hvor den isolerede bevisoptagelse er iværksat efter reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens § 103, stk. 2 og 3.

Højesteret finder herefter, at Christian Aggerholm Lay, Lillian Vestergaard, Thomas Lay, Unik Afsked ved Naja May og Jonas Frederiksen kan kære landsrettens kendelse.

Højesteret tager derfor ikke Alpha 1's påstand om afvisning til følge.

Forny et syn og skøn

Højesteret tiltræder, at der ikke er rejst en sådan tvivl om skønsmandens kvalifikationer og egnethed, påvist sådanne grundlæggende fejl eller misforståelser ved skønsmandens vurdering eller rejst en sådan tvivl om erklæringens rigtighed i øvrigt, at der på den baggrund er grundlag for at tillade nyt syn og skøn.

Efter retsplejelovens § 209, 2. pkt., kan der også tillades fornyet syn og skøn ved andre skønsmand, når retten finder det hensigtsmæssigt under hensyn til sagens og skønstemaets karakter. Efter lovens forarbejder er det f.eks. tilfældet, 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.

Bestemmelsen finder også anvendelse, når isoleret bevisoptagelse er iværksat af en udlejer efter reglerne i lejelovens § 103, stk. 2 og 3, og der er hverken i lovens ordlyd eller i forarbejderne hertil grundlag for at indskrænke bestemmelsens anvendelsesområde som følge af, at der er tale om et syn og skøn til brug for en sag om tilbudspligt efter lejeloven.

Med disse bemærkninger og af de grunde, som landsretten har anført, tiltræder Højesteret, at Alpha 1's anmodning om fornyet syn og skøn ved en anden skønsmand tages til følge.

Konklusion

Landsrettens kendelse stadfæstes.

Thi bestemmes:

Landsrettens kendelse stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Christian Aggerholm Lay, Lillian Vestergaard, Thomas Lay, Unik Afsked ved Naja May og Jonas Frederiksen solidarisk betale i alt 10.000 kr. til Alpha 1 A/S.