

Retten i Lyngby

DOM

Afsagt den 27. februar 2017 i sag nr. BS 157-241/2014:

A/B A

...

mod

B v/C

Statsautoriseret ejendomsmægler M.D.E.

...

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er anlagt den 17. februar 2014, vedrører, om sagsøgte har pådraget sig erstatningsansvar ved som valuar i 2006 at have vurderet værdien af sagsøgerens ejendom for lavt med den konsekvens, at andelskronen i andelsboligforeningen blev fastsat for lavt, således at sagsøgeren ved salget af en andel solgte til for lav en pris.

Sagsøgerens påstand er, at sagsøgte tilpligtes til sagsøgeren at betale kr. 1.776.038,40 principalt med tillæg af procesrente fra 31. maj 2006 til betaling sker, subsidiært med tillæg af procesrente fra 13. marts 2010 til betaling sker og mere subsidiært med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Sagsøgtes påstand er frifindelse, subsidiært betaling af et af retten skønsmæssigt fastsat mindre beløb.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Sagsøgte vurderede på foranledning af andelsboligforeningen som valuar ejendommens værdi i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, til 114,4 mio. kr i vurderingsrapport af 21. januar 2006. Det fremgår af en rentabilitetsanalyse udarbejdet af sagsøgte i forbindelse med vurderingen, at der er regnet med et startrafkast på investeringen, hvis ejendommen havde været drevet som boligudlejningsejendom, på cirka 1,92 %. Det fremgår af vurderingsrapporten, at den fastsatte værdi svarer til 10.922 kr. pr. etagekvadratmeter.

Den af sagsøgte skønnede værdi blev af andelsboligforeningens generalforsamling anvendt ved fastsættelsen af foreningens andelskrone.

Sagsøgerens erstatningskrav er opgjort på baggrund af, at kvadratmeterprisen efter sagsøgerens opfattelse burde have været fastsat til 26.500 kr., svarende til salgsprisen pr. kvadratmeter for en ejendom beliggende ..., der blev handlet den 5. juli 2006.

Der har inden sagsanlæg været afholdt et indenretligt syn og skøn, hvor skønsmanden, statsautoriseret ejendomsmægler og valuar L kom frem til, at værdien af ejendommen i 2006 var 120 mio. kr. Retten gav sagsøgeren medhold i, at nyt skøn med en ny skønsmænd kunne

foretages, navnlig med den begrundelse, at skønsmanden efter sine egne oplysninger ikke havde kunnet finde frem til referenceejendomme.

Den nye skønsmand ejendomsmægler og valuar M har skønnet ejendommens værdi pr. 29. januar 2006 til 125 mio. kr.

Det fremgår af skønsrapporten blandt andet:

"Metodebeskrivelse:

Jf. vejledning fra Dansk Ejendomsmæglerforening skal en andelsboligforenings ejendom vurderes som en boligudlejningsejendom, som om den aldrig har været andet.

Fastsættelsen af lejeværdien er sket på basis af reglerne om omkostningsbestemt husleje, idet der udover ejendommens driftsudgifter er indkalkuleret de beløb, der skønnet har kunnet medtages som henholdsvis hensættelser til fornyelse og moderniseringer. Endvidere er medtaget afkastet på basis af 15. alm. vurdering (pr. 1.4.1973) samt hensættelser til udvendig vedligeholdelse i henhold til reglerne i BRL §§ 18 og 18 b. Skyggebudget, udarbejdet af skønsmanden, M, på basis af oplysninger fra andelsboligforeningen, vedlægges.

Herudover er lejeværdien for erhvervsarealerne ansat som den, efter mit bedste skøn, opnåelige leje i aktuel stand ved udlejning i dagens marked (1.2006), på de for sådanne lejemål almindelige gældende vilkår.

...

Det er skønsmandens opfattelse, at det er den eneste korrekte måde at opgøre lejen på i en udlejningsejendom, hvor lejen reguleres efter Boligreguleringslovens bestemmelser.

For den langsigtede investor vil afkast af investering i ejendommen være afgørende for beslutning om køb. Henset til grundlaget for beregning af lovlig leje, efter de komplicerede, restriktive regler i Boligreguleringslovens, vil al anden grundlag for værdiansættelse ikke være anvendeligt. I afkastprocenten indgår dels det løbende afkast, men også eventuelle udviklingsmuligheder i ejendommen. Her tænkes særligt på udvikling af ejendommen, ved aftalt boligforbedring (BRL § 5, stk. 1) og gennemgribende forbedringer (BRL § 5, stk. 2), hvorefter lejen kan fastsættes på baggrund af henholdsvis en lejestigning på udgiften til forbedringen x ydelsen på et langfristet realkreditlån, defineret som et fastforrentet 20-årigt realkreditlån eller det lejedes værdi, som er det nærmeste man kan komme en "markedsleje".

...

Afkast på en investering i en boligudlejningsejendom er ikke nødvendigvis entydig, da man sagtens inden for et begrænset område kan se ejendomme handlet til forskellige afkastprocenter. Dette kan afspejle, at potentialet i ejendommene er forskellige.

...

Sammenligningsejendomme:

Vedlagt oversigter med oplysninger om sammenligningsejendommen indhentet af såvel rekvirenten, indstævnte som skønsmanden.

Herudover vedlægges oversigt over vurderinger af andelsboligejendomme i samme periode, foretaget af skønsmanden i nærområdet.

Jeg skal gøre opmærksom på, at den anførte kvadratmeterpris for solgte boligudlejningsejendomme ikke kan sammenlignes med kvadratmeterprisen fra valuarvurderingen, idet der i valuarvurderingen ikke er taget hensyn til forbedringer udført og bekostet af andelshaver, idet disse beløb skal tillægges værdien i forbindelse med afståelse af lejligheden.

Forbedringsudgiften kan ifølge en af mig udarbejdet statistik, baseret på salg af andele i 10 større boligudlejningsejendomme i det Storkøbenhavnske område, opgøres til fra ca. kr. 2.500 til ca. kr. 8.500 pr. kvm.

...

Vurderingsansættelse

Vurderingssum:

Kontantpris kr. 125.000.000

...

Startforrentning: 1,90 %.

...

Spørgsmål 1

På grundlag af de foreliggende oplysninger, besigtigelse samt diverse beregninger, ansættes ejendommens kontante markedsværdi pr. 29. januar 2006, med udgangspunkt i markedet for denne type ejendom, herunder ejendommens udlejningsstatus og i øvrigt som ejendommen er og forefindes, efter vort bedste skøn og overbevisning til, jf. ovenfor.

Rentabilitet

Ved fastsættelsen af handelsprisen for en udlejningsejendom vil prisen være udtryk for ejendommens rentabilitet udtrykt som lejeindtægten / lejeværdien fratrukket driftsudgifter, herunder for den konkrete ejendom de aktuelle vedligeholdelsesomkostninger, hvorefter restbeløbet forrenter den investerede kapital.

Den anførte forrentningsprocent kan ikke opfattes som en entydig værdi, der kan sammenlignes med afkastet af en alternativ investering. Den fastsatte forrentningsprocent giver bl.a. udtryk for det aktuelle afkast, men heri kan indgå ejendommens muligheder for investering i forbedringer med deraf følgende øget afkast. Afkastet vil være forskelligt for bolig og erhvervslejemål.

Den afledte kvm. pris andrager ca. kr. 11.965. Der er her tale om en beregning af værdien divideret med de aktuelle bolig- / erhvervsarealer.

Der er i den anførte afkastprocent taget hensyn til købsomkostninger.

...

Spørgsmål 2

Skønnet er baseret på de af rekvirenten fremlagte sammenligningsejendomme, jf. oversigt samt de af skønsmanden indhentet oplysninger via www.oline.dk over ejendomme omsat omkring vurderingstidspunktet januar 2006, jf. oversigt, i nogle tilfælde med detaljerede oplysninger fra www.oline.dk. Herudover har skønsmanden anvendt oplysninger over ejendomme i området vurderet af denne i perioden omkring vurderingstidspunktet, jf. oversigt.

...

Spørgsmål 4

Dansk Ejendomsmæglerforening har udfærdiget en vejledning i forbindelse vurdering af andelsboligforeningers ejendomme. Vejledningen vedlægges vurderingen.

Som anført i DE's vejledning anvendes såvel værdifastsættelse ud fra en forrentningsprocent som en kvadratmeterpris.

Kvadratmeterprisen vurderes alene at have betydning i forbindelse med køb, hvor det vil være enkelt af værdifastsætte ejendommens værdi eksempelvis indretning af og salg af en tagetage. Her vurderes det relativt enkelt at fastsætte en kvadratmetersalgspris, en kvadratmeterpris på ombygning / indretning. Når der også tages hensyn til liggetid, salgsomkostninger og en skønnet avance, vil restværdien være den pris man kan give for loftsrummet.

Når man taler om ejendomme, hvor lejen er reguleret efter restriktive og komplicerede regler, hvor der kan være tale om aftalt boligforbedring, hvor lejen fastsættes efter den øgede værdi for lejemålet, med udgangspunkt i en lejestigning som anført ovenfor (BRL § 5, stk. 1) eller med en lejlighed der gennemgribende moderniseres (BRL § 5, stk. 2) hvor lejen fastsættes efter det lejedes værdi, er det efter min opfattelse ikke muligt at anvende kvadratmeterpris i værdifastsættelsen. Udgangspunktet for den langsigtede investor vil være at få sin kapital forrentet bedst muligt, i form af løbende afkast samt eventuel mulighed for udvikling af ejendommen, jf. ovenfor.

...

Spørgsmål 5

En afkastprocent på 1,92 % var efter skønsmandens opfattelse ikke usædvanlig ved salg af boligudlejningsejendomme i det pågældende område i januar 2006.

Spørgsmål 6

Som nævnt ovenfor, er det skønsmandens opfattelse at værdifastsættelse af en boligudlejningsejendom tager udgangspunkt i lejegrundlaget og ejendommens driftsomkostninger samt udviklingsmuligheder. En sammenligning af boligudlejningsejendomme vil derfor være vanskelig, alene baseret på statistisk materiale, da dette ikke umiddelbart giver mulighed for en sammenligning af grundlaget for værdifastsættelsen. Lejen kan være høj, såfremt der er aftalt boligforbedring (BRL § 5, stk. 1) eller at lejemålene er gennemgribende forbedret (BRL § 5, stk. 2). Dette giver den statistiske værdi fra tingbøger og BBR ingen oplysninger om. Ejendommen kan være i en særdeles god vedligeholdelsesstand, hvorfor udgifterne til udvendig vedligeholdelse kan reduceres i en kortere eller længere periode. Dette vil have betydning for ejendommens værdi.

For at en ejendom kan være egnet som referenceejendom, bør den være beliggende i et nærområde, være tilnærmelsesvis i samme bygningsmæssige kvalitet og vedligeholdelsesstand, reguleres lejemæssigt ud fra samme regler (der findes områder hvor Boligreguleringslovens bestemmelser ikke er gældende. Gælder ikke det Storkøbenhavnske område) og være nogenlunde samme størrelse. Herudover er handelstidspunktet afgørende.

Ved værdiansættelse af boligudlejningsejendomme og sammenligning heraf er det derfor af meget stor betydning at have det fulde kendskab til ejendommene, både byggeteknisk og økonomisk.

De statistikker der i dag kan trækkes giver ikke det store indblik i ejendommens værdigrundlag. Boligudlejningsejendomme er meget forskellige og lejemæssigt ofte i forskellig tilstand, ligesom den statistik der forefindes er af beskedent omfang (få handler) i mange områder. Såfremt der i områder bliver handlet ejendomme, der er nyopførte, vil statistikken give indtryk af markant stigende værdier.

De fremlagte sammenligningsejendomme fremlagt af rekvirenten mangler i høj grad indsigt i ejendommens forhold, jf. skemaer. Alene handelspris, BBR-arealer og ejendomsskatter for 2015 giver ingen mulighed for at vurdere ejendommens grundlag for handelsværdien. Der hvor det har været muligt at anvende det fremsendte materiale eller indhentede materiale, på trods af forskellighed i beliggenhed eller ejendomsstørrelse har dog givet en indsigt i værdierne udtrykt ved lejegrundlag, driftsomkostninger og afkastprocent. Jf. i øvrigt skema for de ejendomme der indgår i skønnet. "

Retten har besigtiget følgende ejendomme:...

Forklaringer

C har forklaret, at han er 76 år gammel. I 2006 var han indehaver af B, som var én af de to store erhvervsmæglere. Han er stadig ejendomsmægler. Som erhvervsmægler foretager man vurderinger, salg og udlejning. Firmaet solgte tidligere 3-4 boligudlejningsejendomme om året. I 2006 solgte firmaet én. Boligudlejningsejendomme handles ofte mellem professionelle uden involvering af mæglere.

Firmaet foretog vurdering af boligudlejningsejendomme navnlig for mulige købere. På daværende tidspunkt ville købere have en forrentning på ikke under 2%. Den ejendom firmaet solgte i 2006 var med en afkastprocent på 2,1. De solgte ejendomme i Storkøbenhavn.

I 2006 lavede hans firma cirka 40 valuarvurderinger og nogle vurderinger for købere.

Han selv og N har underskrevet den omstridte valuarvurderingsrapport. Hans underskrift var en del af forretningsgangen, men han tjekkede også både de indeholdte tal og vurderingen, selv om N havde stået for udarbejdelsen.

De havde forretningsgange, som fastlagde, hvad de skulle besigtige, og hvilke dokumenter de skulle indhente. Han besigtigede ikke selv ejendommen i forbindelse med valuarvurderingen.

Rentabilitetsanalysen (E 321) blev udarbejdet samtidig med valuarvurderingen, men er printet ud den 2. juni 2010. Det er de faktiske lejeindtægter, der fremgår af analysen. Driftsudgifterne er de faktiske tal eller hentet fra det eksisterende budget. Vedligeholdelsesudgifterne er fastsat til gennemsnittet af de sidste 3 år.

Afkastprocenten på 1,92 er fastsat lidt under de normale 2%, da ejendommen var i god vedligeholdelsesstand.

Huslejen var i snit 441 kr. /m² for boliglejemålene. Det var en lav leje, men begrænset af boligreguleringsloven.

Ejendommen på ... blev solgt af PFA, fordi ejendomsmarkedet var på toppen.

De regnede med samme afkastprocent på 2 % uanset kvadratmeterlejens størrelse.

Når kvadratmeterprisen er anført på forsiden af vurderingsrapporten er det ikke et tal, man skal bruge til noget. Tallet stammer fra rentabilitetsberegningen, men har ikke haft indflydelse på fastsættelsen af ejendommens markedsværdi.

Der fandtes ingen referenceejendomme i postnummer 2920. Firmaet havde det princip, at referenceejendomme skulle ligge inden for 500 meter fra den vurderede ejendom.

Ejendommen på ... er sammenlignelig, men ligger for langt fra den vurderede til at være referenceejendom. Ejendommen på ... har en bedre beliggenhed, da den ligger mere centralt og nærmere butikker. Den ejendom havde firmaet solgt tidligere.

Før 2006 var afkastprocenten højere, men da det blev nemt at låne penge i bankerne, faldt afkastprocenten. Nu er de igen steget til mellem 3 og 5 %. A ville han nok i dag vurdere til 3 %.

O, som stod bag ..., købte ejendommen ... Alle alt for dyrt i 2006.

I 2006 eksisterede der en bytteklub, der handlede ejendomme til opskruede priser. O var medlem af denne klub.

N har forklaret, at han er 76 år gammel. I 2006 var ansat hos sagsøgte. Han blev valuar i 1983 og ansat hos sagsøgte i 1996. Han er stadig erhvervsaktiv og udfører vurderinger og har opgaver som skønsmand for domstolene. Den gang skulle man gennemgå et undervisningsforløb på en handelsskole og bestå en eksamen for at blive valuar.

I henhold til virksomhedens iso certificering skulle alle vurderinger underskrives af 2 personer. C gennemgik alle vurderinger og kommissionsaftaler, inden de blev sendt ud af huset.

I 2006 var sagsøgte sammen med ... Danmarks 2 største erhvervsmæglere. Firmaet solgte blandt andet boligudlejningsejendomme. De solgte 3-4 boligudlejningsejendomme om året. De vurderede nok 60-70 andelsboligforeningsejendomme om året. De vurderede også for potentielle sælgere og købere herunder institutionelle købere.

I 2006 ville investorer have et afkast på 1,75 til 2 %.

Han besigtigede ejendommen sammen med en, der hed Han viste rundt og havde lavet aftaler med beboere, som viste lejligheder frem.

De lavede altid rentabilitetsanalyser i forbindelse med vurderingerne. De anførte huslejer i analysen (E 321) er oplyst af administrator. Udgifterne er oplyst af administrator herunder i form af budgetter. I forbindelse med vurderingerne skønner man, om de oplyste tal er realistiske.

Den konkrete afkastprocent på 1,92 er fastsat ud fra de nævnte erfaringer, herunder den ejendom man havde solgt.

Han sad den gang med i gruppen i Dansk Ejendomsmæglerforening, der skulle revidere normen for vurdering af andelsboligforeningsejendomme. I januar 2006 var der ingen krav i normen om, at der skulle indgå referenceejendomme i vurderingsgrundlaget.

Kvadratmeterprisen, som fremgår af vurderingsrapporten, kigger men på som kontrol. Hvis der havde stået 2.000 kr. eller 50.000 kr., havde men nok gennemgået tallene, der lå til grund for beregningen, igen. Han anvendte ingen referenceejendomme.

En vurdering er ingen eksakt videnskab, men et skøn.

Han ved ikke, hvorfor vurderingsprisen på 114,4 mio. afviger fra den beregnede pris i rentabilitetsberegningen på 114,147 kr., og den i beregningen anførte kontante salgspris på 114 mio. kr.

Skønsmanden M har vedstået skønserklæringen.

Han har forklaret, at når man køber en investeringsejendom, er afkastet en meget væsentlig faktor. I afkastet indgår både de aktuelle kapitalstrømme og muligheden for udvikling af ejendommen.

Dansk Ejendomsmæglerforenings vurderingsvejledning er udarbejdet i samarbejde med Advokatsamfundet og revisorerne organisation.

Vejledningen har man som valuar i høj grad en forpligtelse til at følge.

Side 4., 3.- og 4. sidste afsnit i erklæringen er skrevet på grundlag af en generel drøftelse, han har haft med Dansk Ejendomsmæglerforening. Han drøftede emnet med ... for nogle år siden. Foreningen mener, at for ældre ejendomme med lejeregulering er det afkastprocenten, der er afgørende. Kvadrattmeterpriser er mest relevante for nye ejendomme med fri huslejesfastsættelse. Det kan også påvirke vurderingen, om der er ledige lejligheder.

Han er nået frem til den fastsatte værdi på 125 mio. kr. blandt andet på grundlag af det budget over omkostningsbestemt husleje, som han har udarbejdet. Han har opgjort lejen til knap 5 mio. kr. om året fratrukket driftsudgifterne på 2,7 mio. kr. Han har fastsat afkastprocenten ud fra sammenlignelige handler i området, egen erfaring og forventninger fra egne kunder. Han har regnet med en afkastprocent på 1,9. Det er minimum, da den vil kunne forhøjes ved efterfølgende moderniseringer. Også ejendommens stand spiller ind, og det samme gør den aktuelle efterspørgsel. På daværende tid "hang lånene så lavt", at alle kunne få lån, og det begrænser afkastprocenten. Ved fuldt udviklede ejendomme – det vil sige gennemgribende renoverede ejendomme - ville afkastet kunne nå op på knap 5 %.

De sammenligningsejendomme, der er indgået i vurderingen, fremgår af hans brev af 29. januar 2016. Han har ikke fået megen hjælp i form af materiale fra sagsøgers advokat, men han har selv indhentet materiale.

Han har nok lavet omkring 1.000 valuarvurderinger. Fra 2005 og 2006 er der relativt få sammenligningsejendomme. Mange af de daværende handler er foretaget mellem banker og pensionskasser. Dem kan han ikke skaffe oplysninger om. Referenceejendomme kan findes på Oline.dk og i tingbogen. Mange skøder indeholder imidlertid ofte ikke de relevante

oplysninger. Oline.dk giver i dag - i modsætning til tidligere - omfattende oplysninger også om lejeindtægter.

Det var begrænset, hvad man kunne skaffe af materiale i, og nu om, handler i 2006.

Han har som referenceejendomme anvendt ...Alle, ..., X, ..., samt de 4, han selv har fundet, og som er nævnt i skønserklæringen side 8 f.

Foreholdt skønserklæringen side 13, 3. afsnit, forklarede han, at han er enig i, at de sammenligningsejendomme, han har medtaget, ikke alle størrelsesmæssigt svarer til den vurderede. De er derfor ikke 100 % sammenlignelige, men kan alligevel indgå i vurderingen.

I 2005 og 2006 stod han på sidelinjen ved nogle handler med tilsvarende ejendomme. Sælgerne var typisk pensionskasser og forsikringselskaber. Køberne var andelsboligforeninger, private investorer og selskaber. Der blev også handlet i "bytteklubber". Der blev priserne handlet op for at skaffe belåning. Han husker ikke navnene på medlemmerne af bytteklubberne.

I de salgsprospekter, han laver, er der anført en pris og en afkastprocent, men ingen kvadratmeterpriser. Han har ikke rådgivet potentielle andelsboligforeninger i købersituationer.

Forespurgt om forholdet mellem afkastprocenter og den generelle markedsrente forklarede han, at der i perioder er handlet til lavere afkastprocenter og i perioder til højere afkastprocenter end markedsrenten.

I 2005/06 var afkastprocenten under markedsrenten. Det samme gælder i dag. Det skyldes potentialet i udlejningsejendommene. I perioden siden 2005/06 er afkastningsprocenten ved handlerne steget.

Han har ikke ved vurderingen af den konkrete ejendom medtaget værdien af en ledig lejlighed. Det ville give mening i en mindre ejendom, hvor det for en køber kan være af betydning, at han selv kan få en lejlighed. Det ville ikke give nogen mening i denne sag, da man ikke køber en ejendom til 125 mio. kr. for at få en lejlighed selv.

Han har ved skønnet skævet til de vurderinger, han selv foretog i 2005 og 2006. Det samme gælder oplysningerne fra Oline.dk.

Han har i den konkrete skønserklæring ikke taget hensyn til værdien af individuelle forbedringer, da han har taget udgangspunkt i den beregnede lejeindtægt.

For så vidt angår sammenligningsejendommen ... har han gennemgået bilag 11. Man har der været meget optimistisk med hensyn til hensættelser til vedligeholdelse.

Foreholdt hans egne vurderinger bilag 23 og bilag 31 og afkastprocenterne på henholdsvis 2 og 4,14 skyldes forskellen dels beliggenheden, dels forbedringer, som lejerne betaler merleje for.

De ejendomme, der er nævnt i skønrapporten, men som ikke er anvendt som referenceejendomme, er udeladt dels på grund af beliggenhederne dels på grund af, han ikke har kunne skaffe tilstrækkeligt med materiale om dem.

Parternes synspunkter

Sagsøgeren har procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument, hvorad det fremgår:

"at sagsøgtes vurdering i henhold til sagens bilag 1 var væsentligt for lav,

at sagsøgte hverken i vurderingen, under den isolerede bevisoptagelsessag eller retssagen har henvist til relevante referenceejendomme som grundlag for sin vurdering,

at referenceejendomme er det relevante udgangspunkt for værdiansættelse af en andelsboligforenings ejendom, jf. bl.a. bilag 10, side 3,

at sagsøgte har anvendt den såkaldte "afkastmetode" ved værdiansættelsen, hvilket ikke var det fremherskende i markedet, jf. bl.a. bilag 37, og fører til en væsentlig for lav værdi i forhold til handlede (reference-) ejendomme, jf. bl.a. sagens bilag 6,

at sagsøgte ved ikke at have anvendt det fremherskende princip, jf. bilag 10, side 2, og have vurderet væsentligt for lavt, har handlet culpøst ved sin værdiansættelse af ejendommen, og derfor ansvarlig for det tab sagsøgeren har lidt ved alene at kunne sælge sine andele på baggrund af denne for lave værdiansættelse,

at tabet er en direkte følge af den for lave vurdering (årsagssammenhæng), og tabet er adækvat,

at den som bilag 4 og 5 fremlagte skønsrapport udarbejdet af skønsmand L, der er bestyrelsesmedlem i Dansk Ejendomsmæglerforening, tillige kommer frem til en for lav vurdering, idet blandt andet ... A-F ikke er taget i betragtning, og vurderingen strider mod oplysningerne i bilag 7 og skønsmandens egen kontrolvurdering, bilag 8, hvorfor der er gennemført nyt syn og skøn, og bilag 4 og 5 derfor ikke kan tillægges bevismæssig betydning.

Ms skønsrapport, bilag G

Det gøres endvidere gældende, at den af skønsmand M udarbejdede skønsrapport, bilag G, er u-underbygget, og ikke kan lægges til grund for sagens afgørelse, jf. TBB 2012.443Ø og TBB 2014.932Ø og bilag 10, side 3. Det fremhæves, at det netop er indskærpet i notat fra Finanstilsynet, jf. bilag 35, at også ved realkreditinstitutters værdiansættelse af boligudlejningsejendomme, skal der anvendes sammenlignelige referencer. Så meget desto mere skal en skønsrapport være underbygget i en sag som denne.

Derudover er Ms skønsrapport udelukkende baseret på en afkastbetragtning, som ikke var det fremherskende princip på vurderingstidspunktet, jf. bilag 37, og jf. skønsmand ... forklaring i TBB 2012.443Ø, skønsmand ... forklaring i TBB.2014.932Ø, Ls supplerende skønsrapport (bilag 5) samt Hs forklaring den 23. august 2016 i den for retten i Lyngby verserende sag BS 151-1281/2013 (bilag 18). Her gentog skønsmand H klart og utvetydigt, at det var m2-priser der var afgørende, og det har hun fastholdt siden 2008 (bilag 9), hvor sagen omkring A/B ... blev forliget af Dansk Ejendomsmæglerforening netop på baggrund af en skønsrapport baseret på m2-priser (ca. 15.000 kr. pr. m2 – og beregnet afkastprocent på 0,72).

Tilsyneladende har Dansk Ejendomsmæglerforening v/ vicedirektør og advokat Michael Andersen dikteret Ms vurdering, idet advokaten, der end ikke er valuar, har fastslået, at det er foreningens opfattelse, at m2-priser kun kan anvendes på nye ejendomme med fri

huslejefastsættelse (Ms forklaring, retsbog af 13. juni 2016, side 2, 2. afsnit). Det strider mod Dansk Ejendomsmæglerforenings tidligere udtalelse i bilag 37.

Det er uhørt, og der foreligger ikke et uvildigt syn og skøn i sagen.

Det er derfor også uden sagligt grundlag, at Ms skønsrapport ikke medfører nyt syn og skøn i denne sag. Københavns Byret er nået til det modsatte resultat i kendelse af 4. december 2015, bilag 36.

Østre Landsret har desuden den 10. januar 2017 stadfæstet Københavns Byrets kendelse af 21. september 2016, hvorefter det er slået fast, at Dansk Ejendomsmæglerforening på rekvirentens begæring som følge af ovenstående omstændigheder, ikke skal bringe ny skønsmand i forslag. Dette er overladt til Ejendomsforeningen Danmark. Østre Landsrets kendelse fremlægges som bilag 42.

Ad skønsmandens metode (skønserklæringen side 4-5)
Grundlæggende lider skønserklæringen under Ms valg af metode og derudover manglende underbygning af resultatet.

Skønsmanden anfører i 6. og 7. afsnit følgende:

”...Det er skønsmandens opfattelse, at det er den eneste korrekte måde at opgøre lejen på i en udlejningsejendom, hvor lejen reguleres efter Boligreguleringslovens bestemmelser.

For den langsigtede investor vil afkast af investering i ejendommen være afgørende for beslutning om køb. Henset til grundlaget for beregning af lovlig leje, efter de komplicerede, restriktive regler i Boligreguleringsloven, vil al anden grundlag for værdiansættelse ikke være anvendeligt. I afkastprocenten indgår dels det løbende afkast, men også eventuelle udviklingsmuligheder i ejendommen...”

I svaret på spørgsmål 4, skønserklæringen side 12, 3. og 4. afsnit, anføres;

”...Kvadratmeterprisen vurderes alene at have betydning i forbindelse med køb, hvor det vil være enkelt at værdiansætte ejendommens værdi eksempelvis indretning og salg af tagetage..

...

Når man taler om ejendomme, hvor lejen er reguleret efter restriktive og komplicerede regler, hvor der kan være tale om aftalt boligforbedring, hvor lejen fastsættes efter den øgede værdi for lejemålet med udgangspunkt i en lejestigning som anført ovenfor (BRL § 5, stk 1) eller med en lejlighed, der er gennemgribende moderniseret (BRL § 5, stk. 2) hvor lejen fastsættes efter det lejedes værdi, er det efter min opfattelse ikke muligt at anvende kvadratmeterpris i værdifastsættelsen...”

Skønsmanden står ganske alene med den opfattelse, jf. ovenfor.

Skønsmand H har endda i sagen vedr. A/B X anført, at alene kvadratmeterprisen har været afgørende siden år 2000.

Begge dele kan naturligvis ikke være korrekt på samme tidspunkt.

Idet skønsmand M anvender en ren afkastbetragtning bliver hans vurdering al for lav og helt ude af trit med markedet på vurderingstidspunktet, hvor markedet var på noget nær sit højeste, herunder med hensyn til omsætning af ejendomme. (Skønsmanden beskriver dette boomende marked som ”pæn” efterspørgsel, jf. side 11, under ”Efterspørgsel”).

Den første grundlæggende fejl er således, at skønsmanden udelukkende fokuserer på en nettolejeværdiberegning og en afkastprocent – altså grundlæggende en forkert metode på vurderingstidspunktet.

Hertil kommer, at den anvendte afkastprocent ikke er underbygget.

Det gøres gældende, at alene det forhold, at ydelsen på et 30-årigt realkreditlån i 1. kvartal 2006 var ca. 4,4 % i rente, 0,5 % i bidrag og 2,5 % i afdrag eller samlet 7,4% fører til, at det umuligt, som hævdet af skønsmanden, kan have været et afkast på 1,90% der skulle have været eneste udslagsgivende motivationsfaktor for at købe en ejendom i 1. kvartal 2006.

Manglende underbygning.

Nøjagtig som det gjorde sig gældende i de to sager ved Københavns Byret, fremstår det umiddelbart ved læsning af besvarelsen af spørgsmål 2, som om skønnet er baseret på bl.a. de af sagsøgerne fremlagte referenceejendomme.

Dette er imidlertid ikke tilfældet, jf. opstillingen i skemaet med sagsøgernes referenceejendomme, hvor samtlige underkendes. Herudover er de ikke korrekt anført med fx afkastprocent, ligesom kvadratmeterpriserne er beregnet ud fra for store arealer (i forhold til BBR), der så fører til for lave kvadratmeterpriser.

Sagsøgernes sammenligningsejendomme

1)Fx er den første af sagsøgernes hovedsammenligningsejendomme A/B ... anført med en afkastprocent på 1,5% uanset, at denne var 0,8 %, jf. sagens bilag 11. (Skønsmanden ”glemmer” den udvendige vedligeholdelse, hvorfor driftsomkostningerne på kr. 172 pr. m2 er urealistisk lave). Det har valuaren i bilag 11 netop korrigeret for, hvorfor afkastprocenten er 0,8. Kvadratmeterprisen var 26.500 på en ringere beliggenhed.

2)... (TBB 2014.932Ø) er anført med en handelspris på kr. 456.500.000 uanset, at Østre Landsret har stadfæstet, at ejendommen på handelstidspunktet reelt havde en handelspris på 562.500.000, således at den lovligt kunne finansieres 100% med realkreditlån. Dette svarede til en m2 pris på 23.400 på en væsentligt ringere beliggenhed. Skønsmand M afviser denne ejendom som reference uagtet, at der foreligger en afgørelse fra Østre Landsret. M afviser denne som reference, fordi han ikke har alle 16 forskellige lejeoplysninger, som han forlanger for overhovedet at kunne forholde sig til en ejendom.

3)... her ”glemmer” skønsmanden ved sin afkastberegning at trække den moderniserede del ud til 5% i afkast, jf. hans egne principper. Det giver et afkast på 1% for den umoderniserede del. Kvadratmeterprisen var 17.500 på en ringere beliggenhed.

4) ..., 2720 Vanløse (TBB 2012.443Ø) er heller ikke inddraget i skønnet, herunder at ejendommen pr. 30. juni 2008 var vurderet til 91.500.000 i et faldende marked svarende til kr. 19.400/m2.

5) ... 11-13 er ikke inddraget. Kvadratmeterpris 32.014.

6) ... 106-112 er ikke inddraget. Kvadratmeterpris 21.717. Oplysningerne om leje som skønsmanden er ikke korrekte. Ved at kigge på lejeindtægter i det fremlagte regnskab fremgår, at lejen er nærmere 500 kr. pr. m², og ikke som skønsmanden oplyser 1.100/m².

7) ... Alle 10 A-C er ikke inddraget. Kvadratmeterpris 25.817.

8) ... 35-39 – skønserklæring der førte til forlig med valuar og Dansk Ejendomsmæglerforening ikke inddraget. Kvadratmeterpris 15.093 – afkast 0,72% (beregnet).

9) ... 1-7 ikke inddraget. Afkastprocent forkert anført. Denne er 0,9 % og ikke 1,54 %. Kvadratmeterpris 22.692.

10) ... 8-23, 5-33. Ikke inddraget. Ejendommen er moderniseret efter handlen. Billede af ejendommens stand på handelstidspunktet fremlægges som bilag 28. Kvadratmeterpris 20.055.

11) PX kan ikke indgå, da der verserer retssag.

Sagsøgtes sammenligningsejendom ... 61 A-C:

Her ”glemmer” skønsmanden at opgøre den erhvervsmæssige del til et afkast på 5%, som er hans eget princip. Herefter er afkast på boligdelen 1,3% og ikke 2,19 % som han anfører.

Skønsmandens egne sammenligningsejendomme

Skønsmanden anfører i svaret til spørgsmål 6, at følgende skal være opfyldt for at en ejendom kan være referenceejendom:

- 1) Beliggende i nærområde (nærområde er ikke nærmeret defineret)
- 2) Tilnærmelsesvis i samme bygningsmæssige kvalitet og vedligeholdelsesstand
- 3) Reguleres lejemæssigt ud fra samme regler
- 4) Være nogenlunde samme størrelse
- 5) Herudover er handelstidspunktet afgørende.

Ingen af skønsmandens sammenligningsejendomme lever op hertil.

Således er 3 ud af 5 af ejendommene mindre end 1/10 i størrelse i forhold til den omtvistede ejendom. 3 ud af de 5 ejendomme er småejendomme med 6 lejligheder, jf. nedenfor og dermed heller ikke omfattet af reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens § 100.

3 ud af de 5 ejendomme er derudover beliggende i Københavns Kommune, jf. nedenfor.

Kun 2 af skønsmandens ejendomme er opført efter 1. verdenskrig, jf. nedenfor.

Handelstidspunkt er ikke anført.

A) 5. Ejendommen blev handlet den 8.9.2006 til kr. 17.950.000. Det giver en kvadratmeterpris på kr. 43.888/m². samt et afkast på 0,82% og ikke 2,01%

B) ... 12 blev handlet til kr. 21.500.000 den 19.12.2005 og ikke til kr. 14.200.000 som M anfører. Det giver en m2-pris på kr. 24.049 og et afkast på 1,40%.

Skønsresultatet er altså ikke underbygget ved skønsmandens egne referenceejendomme.

Henvisning til egne vurderinger kan ikke anvendes. Tværtimod kan det konstateres, at Ms egne vurderinger må anses for lige så forkerte som den omtvistede vurdering. M er således selv en del af det problem, som er til pådømmelse og har derfor også en egen interesse i sagen. Det illustreres bl.a. af følgende:

Som bilag 28 er fremlagt avisartikel fra Berlingske Business af ... 2016 vedrørende sagens problemstilling. Her tages skønsmanden M til indtægt for at være af den opfattelse, at valuar ... benytter for mange referenceejendomme.

M citeres endvidere således:

"...Det nytter ikke noget at sammenligne ejendomme, hvor beliggenheden eller lejen er vidt forskellig. Det giver ingen mening. Så han får blandet pærer og bananer sammen."

Det gøres gældende, at de af sagsøgerne fremlagte referenceejendomme er relevante og anvendelige.

M ses i øvrigt hverken konkret eller generelt at have oplysninger om lejen på de ejendomme, han formelt lader fremstå som referencer i sine vurderinger, men netop alene m2-priserne !

Som bilag 29 er fremlagt vurderingsrapport af 17. september 2015 vedr. ... 128, ... 17-19, 1705 København V. Her er sammenligningsejendommene på side 3 alene anført med m2-priser, uanset at M hævder, at dette er uden relevans. Hverken leje eller afkastprocenter er dokumenteret.

Som bilag 30 er fremlagt vurderingsrapport af 7. december 2015. Her er ingen sammenligningsejendomme og ingen dokumentation for afkastprocenten, der er ansat til 4,05 %, jf. side 4.

Som bilag 31 er fremlagt vurderingsrapport af 7. december 2015. Her er ingen sammenligningsejendomme og ingen dokumentation for afkastprocenten, der er ansat til 4,14 %, jf. side 4. Til orientering for sagen kan oplyses, at denne ejendom er moderniseret, hvorfor M angiveligt har ansat en høj afkastprocent. Det indebærer imidlertid, at ejendommen på denne måde efter en renovering falder i værdi!

Til yderligere belysning af, at Ms vurderinger er ude af trit med markedet er som bilag 32 fremlagt vurderingsrapport vedr. A/B ... (... 30-34 m.fl.). Denne blev for konkursboet i juli 2011 vurderet til kr. 113.900.000 svarende til et afkast på 0,95 %, jf. side 6.

Ejendommen er pr. 1. december 2015 solgt til den professionelle investor ... til kr. 180.000.000, jf. tingbøger bilag 33 og 34, svarende til en afkastprocent på 0,60%.

Vurderingsmetode og referenceejendomme i sagen

Det gøres gældende, det var m2-priser der var den fremherskende metode i markedet ved værdiansættelse af boligudlejningsejendomme på vurderingstidspunktet, jf. ovenfor, og bilag 37 (brev fra Dansk Ejendomsmæglerforening fra 2008).

Som det fremgår af bilag 37 har lejeindtægterne og driftsbudgetterne ikke nævneværdig betydning for prisfastsættelsen på vurderingstidspunktet, og anvendelsen af afkastprincippet fører til en for lav vurdering af ejendommen.

Det må anses for en professionel fejl ikke at være orienteret om det på vurderingstidspunktet fremherskende værdiansættelsesprincip/-metode i markedet. Årsagssammenhængen og påregneligheden er klar, idet anvendelsen af den forkerte metode fører til en væsentlig for lav værdi, der igen fører til en væsentlig for lav andelskrone, og som har ført til det tab sagsøger har lidt ved at sælge andele på baggrund af en væsentlig for lav (maksimal-)pris.

Sagsøgte vurdering må anses for væsentligt for lav og dermed ansvarspådragende.

Det fremgår ligeledes af brevet, bilag 37, at København NV ikke er et højprisområde og slet ikke kan sammenlignes med Frederiksberg og København Ø. Ikke desto mindre kommer sagsøgte og M frem til det stik modsatte resultat, idet A/B ...s ejendom har en m2-pris på ca. det dobbelte af den omtvistede ejendom.

Det gøres endvidere gældende, at de af sagsøgeren påberåbte referenceejendomme er relevante, og at de foreliggende oplysninger herom er tilstrækkelige til, at disse kan danne baggrund for afgørelse af sagen, idet oplysninger om leje mv. ikke er afgørende, da afkastprincippet ikke var det fremherskende.

Synspunktet og problematiseringen af ”individuelle forbedringer” afvises som udokumenteret, og Ms fradrag i værdiansættelsen med henvisning hertil er ligeledes udokumenterede.

Sagsøgte eksempel omkring værdiansættelse og beregning af ejendommens værdi på baggrund af nettolejen er forkert og ufuldstændigt, idet afkastprocenten mangler. M vil eksempelvis hævde, at afkastprocenten i eksempel A skal være 5% (fuld udviklet) hvilket giver en pris på kr. 40.000.000. I eksempel B vil han benytte 2%, hvilket giver en værdi på kr. 50.000.000.

Det nytter således ikke, at advokat Thomas Dall Jensen forsøger at gøre sig klogere end markedet med dette eksempel.

Referenceejendomme

Sagsøgeren fastholder samtlige referenceejendomme, jf. bl.a. bilag 6.

Sagsøgte har på trods af, at han er nærmest dertil ikke fremlagt referenceejendomme, der understøtter hans vurdering, bortset fra ejendommen ... , 2920 Charlottenlund, jf. bilag B.

At der må stilles et minimumskrav til en valuar om at denne kan redegøre for sin vurdering følger af Retten på Frederiksbergs nylige dom af 14. november 2016 vedr. en overprissag i A/B ..., og hvoraf følgende fremgår af rettens præmisser:

”...På baggrund at det anførte lægges det til grund, at ...s vurdering væsentligt oversteg den købesum, som andelsboligforeningen købte ejendommen for, og skønsmand ...s vurdering. ... har i retten ikke nærmere kunnet redegøre for baggrunden for den væsentlige difference, herunder redegøre for de optimistiske indtægter i budgettet, eller om baggrunden for at hensættelser efter boligreguleringsloven ikke er medtaget under driftsudgifterne.

Det må herefter lægges til grund, at det budget, som ... lagde til grund for vurderingen, var behæftet med fejl, og at vurderingen ikke var foretaget med udgangspunkt i Dansk Ejendomsmæglerforenings vejledning.

Herefter, og da ... ikke har kunnet redegøre for den massive forskel på hans vurdering og på den købesum, som andelsboligforeningen knap et år tidligere købte ejendommen for og skønsmand ... vurdering, finder retten, at ... vurdering var baseret på et fejlskøn og derfor ikke burde have været lagt til grund ved fastsættelse af andelsværdien på tidspunktet for købsaftalens indgåelse. Prisfastsættelsen er således sket i strid med andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1.

Det kan ikke føre til et andet resultat, at markedet på vurderingstidspunktet var turbulent, og at der var en betydelig usikkerhed forbundet med at vurdere ejendomme af denne karakter.”

Det må anses for en professionel fejl ikke at være orienteret om det på vurderingstidspunktet fremherskende værdiansættelsesprincip/-metode i markedet. Årsagssammenhængen og påregneligheden er klar, idet anvendelsen af den forkerte metode fører til en væsentlig for lav værdi, der igen fører til en væsentlig for lav andelskrone, og som har ført til det tab sagsøger har lidt ved at sælge andele på baggrund af en væsentlig for lav (maksimal-)pris.

Sagsøgtens vurdering må anses for væsentligt for lav og dermed ansvarspådragende.

Som bekendt har Østre Landsret fastlagt nogle niveauer i afgørelserne TBB 2014.932Ø og TBB 2012.443Ø. I TBB 2014.932Ø blev den afledede m2-pris ca. 24.000 kr. og i TBB 2012.443Ø var den afledede m2-pris ca. 19.400. Den handlede pris svarede til kr. 16.600 pr. m2.

Så meget desto mere er det indlysende forkert, at den omtvistede ejendom, der er attraktivt beliggende i et højprisområde alene vurderes af M til ca. 11.965, jf. Bilag G, side 11 øverst. Samtlige indsigelser, herunder valg af vurderingsmetode, opretholdes i relation til bilag G.

Den offentlige vurdering

Den offentlige ejendomsværdi for den omtvistede ejendom udgjorde pr. 1. oktober 2006 kr. 168.000.000, som absolut ikke kan antages være for høj. Tværtimod blev referenceejendommene i gennemsnit handlet 40 % over den offentlige vurdering, jf. nærmere nedenfor.

Der er intet grundlag for, at antage, at ejendommen fra 29. januar 2006 til 1. oktober 2006 – altså ca. 8 måneder - skulle stige med hhv. 53.600.000 eller kr. 43.000.0000 i forhold til sagsøgtens vurdering på 114.400.000 eller Ms vurdering, bilag G, på kr. 125.000.000.

Sagsøgerne har udarbejdet en oversigt, der er fremlagt som bilag 38, og som dokumenterer, at boligudlejningsejendomme omkring vurderingstidspunktet blev handlet op til flere hundrede

procent over den offentlige vurdering eller som minimum meget tæt på de offentlige vurderinger, og altså i gennemsnit 40 % over den offentlige vurdering. Den mest sammenlignelige ejendom, ... Allé, 2920 Charlottenlund blev handlet 78% over den offentlige vurdering.

Sagsøgtes vurdering på kr. 114.400.000 svarer alene til 68 % af den offentlige vurdering, hvilket er ganske urealistisk i forhold til andre handler, jf. bilag 38.

Hertil kommer, at ejendommen efterfølgende pr. 1. februar 2007 er valuarvurderet til kr. 254.000.000, jf. bilag 39. Der fremlægges som bilag 40 revurdering fra 2008 og som bilag 41 revurdering fra 2016. Det bestrides, at disse vurderinger er "ensidigt indhentede", og de kan fuldt indgå. Ejendomsmægler og valuar ... betaler ikke advokat Kasper Westbergs salær, men foretager et udlæg herfor, der modregnes i erstatningskravet mod sagsøgte.

Såfremt retten lægger Ms skønsrapport, bilag G, til grund ses det de facto at indebære, at såvel den offentlige vurdering, som de valuarvurderinger, der er foretaget siden 2007, og har ligget til grund for fastsættelsen af andelskronen og gennemførelse af handler med andele, har været forkerte.

Det er der intet grundlag for at antage. Tværtimod. Alle fremlagte beviser, samt almindelig sund fornuft tilsiger det modsatte."

Sagsøgte har procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument, hvoraf det fremgår: "Det fremgår af stævningen, at sagsøger er af den opfattelse, at sagsøgte ved sin vurdering af 21. januar 2006, bilag 1, har fejlvurderet sagsøgers ejendom.

Det er korrekt, at sagsøgte vurderede sagsøgers ejendom den 21. januar 2006, jf. bilag 1.

Det bestrides, at sagsøgte har pådraget sig et erstatningsansvar over for sagsøger.

Det gøres gældende, at sagsøgtes vurdering var korrekt på tidspunktet for vurderingen.

Det bestrides, at sagsøgtes vurdering var forkert – endsige forkert i et sådant omfang, at sagsøgte ifalder erstatningsansvar herfor.

Til støtte for, at sagsøgtes vurdering var korrekt, skal sagsøgte henviser til den som bilag G fremlagte skønserklæring, afgivet af skønsmanden, ejendomsmægler og valuar M.

Sagsøgers formål med at gennemføre syn og skøn var at forsøge at påvise, at sagsøgtes vurdering, bilag 1, var ukorrekt.

Som det fremgår af bilag G har skønsmanden, ejendomsmægler og valuar M, imidlertid i al væsentlighed bekræftet, at sagsøgtes vurdering var korrekt.

At sagsøgtes vurdering var korrekt understøttes tillige af de tidligere skønserklæringer, bilag 4 og 5 afgivet af ejendomsmægler og valuar L.

Det bestrides som udokumenteret, at sagsøgtes vurdering var forkert – endsige forkert i et sådant omfang, at sagsøgte kan ifalde erstatningsansvar herfor.

Sagsøgte bemærker i relation hertil, at de af sagsøger som bilag 39-41 fremlagte vurderinger ikke kan tillægges bevismæssig betydning under sagen.

Dels er bilag 39-41 ensidigt indhentede, dels vedrører de andre vurderingstidspunkter, og endelig er der i realiteten tale om partsindlæg, idet ... har økonomisk interesse i nærværende sag, hvilket understreges af det faktum, at det er ... Consult, der betaler advokat Westbergs salær.

Sagsøgers tabsopgørelse bestrides.

Det fremgår af stævningen, at det af sagsøger rejste krav er baseret på en opfattelse af, at ejendommen skulle have været vurderet til kr. 26.500,- pr. m2.

Sagsøgers synspunkt er udokumenteret og savner enhver støtte i skønserklæringen og sagens øvrige omstændigheder.

Det bestrides herudover, at sagsøger kan opgøre sit eventuelle tab ”krone for krone”.

Det bestrides, at der er årsagsforbindelse og/eller adækvans.

Sagsøgte bemærker herved, at sagsøger ikke har dokumenteret, at en højere vurdering ville have medført en tilsvarende højere andelskrone – endsige at man kunne have solgt andelen til denne eventuelle højere værdi.

Det gøres gældende, at sagsøger har bevisbyrden for, at sagsøgtes vurdering var forkert.

Det bestrides, at sagsøger har løftet denne bevisbyrde.

Herudover giver sagsøgers bemærkninger omkring vurderingsprincipper, sagsøgte anledning til følgende bemærkninger:

Det fremgår af stævningen, at sagsanlægget er baseret på et grundsynspunkt om, at det eneste relevante parameter ved fastsættelse af værdien af en boligudlejningsejendom er et kvadratmeterprisprincip.

Dette er ikke korrekt.

Enhver værdifastsættelse af boligudlejningsejendomme er udtryk for et skøn, hvori indgår en række parametre, herunder f.eks.

- ejendommens stand
- ejendommens beliggenhed
- nettolejeindtægt
- skjulte lejereserver
- renteniveauet og
- ejendomsmarkedet generelt

Alle disse parametre vil sammen med vurderingsmandens erfaring indgå ved vurderingsmandens fastsættelse af ejendommens værdi.

Det er således ukorrekt, når sagsøger forsøger at koge vurderingen af den af sagen omhandlede ejendom ned til et kvadratmeterprisprincip.

Som det i øvrigt fremgår af skønserklæringen, bilag G, samt skønsmanden, ejendomsmægler & valuar Ms, forklaring i retsmødet den 13. juni 2016, jf. retsbogsudskrift af 10. august 2016, er et forrentningsprincip et (mindst) lige så relevant vurderingsprincip, jf. tillige TBB 2014.932Ø samt Retten i Lyngbys kendelse af 9. august 2016 i nærværende sag.

Såvel bilag G, som bilag 4 og 5 (skønserklæringerne) samt gældende retspraksis understøtter således, at det af sagsøgte anvendte forrentningsprincip, jf. bilag 1 og bilag A, var en korrekt vurderingsmetode, ligesom skønserklæringerne m.v. understøtter den af sagsøgte ”anvendte” forrentningsprocent.

I relation til det af sagsøger ”hævdede” kvadratmeterprisprincip bemærker sagsøgte i øvrigt, at selve det forhold, at ejendommens kontraktretlige regulering har en betydning for prissætningen af ejendommen, medfører at en vurdering alene på baggrund af et kvadratmeterprisprincip er meningsløs, hvilket illustreres forholdsvis let med et eksempel:

Ejendom A og ejendom B, der er beliggende lige ved siden af hinanden, har begge et beboelsesareal på 5000 m².

Begge ejendomme har driftsudgifter på kr. 300 pr. m². Ejendom A er moderniseret og indbringer derfor en leje på 700 pr. m² mens ejendom B kun i mindre grad er moderniseret og derfor indbringer en leje på kr. 500 pr. m².

Ejendom A indbringer derfor en årlig nettolejeindtægt på kr. 2.000.000 (5000 m² x kr. 400), mens ejendom B indbringer en årlig nettolejeindtægt på kr. 1.000.000 (5000 m² x kr. 200).

For den valuar, der alene vurderer efter et kvadratmeterprisprincip vil ejendommene blive vurderet til samme pris (fordi ejendommene har det samme beboelsesareal), mens ejendom A for alle andre, herunder investorer, vil have en højere værdi, ganske enkelt fordi ejendommen giver en højere løbende indtægt.

Valuarer, der alene vurderer efter et kvadratmeterprisprincip vil forsøge at begrunde deres opfattelse med, at ejendom B har et større udviklingspotentiale, og at man derfor på sigt vil kunne udvikle ejendom B til at give samme indtjening som ejendom A.

Hertil er der at bemærke, at det naturligvis er korrekt, at ejendom B på sigt vil kunne udvikles til at give samme indtægt som ejendom A. Imidlertid er forholdet det, at modernisering af ejendom B, dels kræver, at der afholdes udgifter, og dels alene kan finde sted over en længere årrække, i takt med, at lejerne fraflytter ejendommen.

Der er derfor ingen fornuftig tvivl om, at ejendom A er mere værd end ejendom B.

Eksemplet illustrerer derfor ligeledes, hvorfor man ved vurderingen af en udlejningsejendom (herunder en andelsboligforeningsejendom) er nødsaget til at have kendskab til ejendommens indtægtsforhold (lejeindtægter) og ejendommens udgifter, og at dette gælder både, hvis den pågældende ejendom er skønsubjektet, og hvis den pågældende ejendom skal bruges som referenceejendom.

Den ovenstående problemstilling (at man ikke kan nøjes med et kvadratmeterprisprincip) forstærkes yderligere ved vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger.

Som anført ovenfor er situationen den, at for to i øvrigt ens ejendomme, vil den ejendom, der giver den højeste nettoglejende indtægt have den højeste værdi (og afledt heraf en højere kvadratmeterpris).

Ved "overførsel" af kvadratmeterprisen fra en almindelig (solgt) udlejningsejendom til en andelsboligforeningsejendom løber man imidlertid tillige ind i det problem, at i den almindelige udlejningsejendom tilhører de individuelle forbedringer i lejlighederne udlejer, således at udlejer på grund af de individuelle forbedringer opnår en højere leje, her igennem en højere nettogleje og dermed en højere pris for ejendommen, hvilket tillige medfører en højere kvadratmeterpris på ejendommen.

Kort sagt vil de individuelle forbedringer i en almindelig udlejningsejendom have medført at kvadratmeterprisen for ejendommen bliver højere.

I en andelsboligforeningsejendom tilhører de individuelle forbedringer imidlertid andelshaveren, der skal have betaling herfor i forbindelse med salg af andelen.

Når en valuar vurderer en andelsboligforeningsejendom, skal der derfor ikke tages hensyn til de individuelle forbedringer ved beregningen af den leje, der kunne oppebæres, hvis ejendommen i stedet for havde været en udlejningsejendom.

Dette har den betydning, at den valuar, der ved vurderingen anvender et kvadratmeterprisprincip, ved vurderingen af en andelsboligforeningsejendom, skal sætte en lavere kvadratmeterpris på andelsboligforeningsejendommen, end den kvadratmeterpris, der blev opnået på en (teoretisk) fuldstændig identisk udlejningsejendom.

Sammenfattende er det ikke muligt at foretage en vurdering alene på baggrund af et kvadratmeterprincip.

For at foretage en vurdering af en ejendom er det således nødvendigt at have kendskab til ejendommens indtægts- og udgiftsforhold.

Sagsøgers rentepåstand bestrides."

Rettens begrundelse og afgørelse

Det spørgsmål, som retten skal tage stilling til, er, om sagsøgte, B har pådraget sig erstatningsansvar ved som valuar for sagsøgeren, Andelsboligforeningerne A, at have vurderet ejendommen for lavt med den konsekvens, at andelskronen blev fastsat for lavt, og foreningen derfor led et tab ved at have solgt en andel for billigt.

Sagsøgte vurderede i januar 2006 ejendommen til 114,4 mio. kr., medens skønsmanden, ejendomsmægler og valuar M i skønsrapport af 14. december 2015 har vurderet ejendommens værdi i januar 2006 til 125 mio. kr. Sagsøgtes vurdering ligger således 8,5 % under skønsmandens.

Da der ved valuarvurderinger er tale om et skøn, er ikke enhver afvigelse et ansvarspådragende fejlskøn. Det følger af retspraksis, at det ved andre

ejendomsmæglervurderinger end valuarvurderinger af andelsboligforeningsejendomme ikke er fundet ansvarspådragende, at der er en afvigelse på 20 % og ved liebhaverejendomme op til 26 %.

Spørgsmålet om fejlskøn ved valuarvurderinger som ansvarsgrundlag er behandlet i Østre Landsrets dom optrykt i TBB2014.932. I den pågældende sag havde en køber af en andel i en andelsboligforening sagsøgt en valuar, som efter sagsøgerens opfattelse havde vurderet værdien af en andelsboligforeningsejendom for høj med den konsekvens, at andelskronen og dermed andelens pris var for høj. Der forelå valuarvurderinger og vurderinger fra en skønsmand for årene 2005, 2006 og 2007. Skønsmandens vurderinger svarede stort set til vurderinger foretaget af en anden valuar end den sagsøgte. For de 3 år havde den sagsøgte valuar vurderet ejendommens værdi henholdsvis 42,5 %, 39,8 % og 43,2 % højere end skønsmanden.

Landsretten anførte:

”Landsretten lægger efter bevisførelsen til grund, at der i perioden fra 2005-2008 var betydelig usikkerhed forbundet med at vurdere ejendomme som den i sagen omhandlede, dels fordi vurderingen af en boligudlejningsejendom med et større antal lejligheder som den foreliggende generelt er forbundet med en vis usikkerhed, dels fordi markedet i perioden herudover var atypisk med en særdeles stor omsætning af boligudlejningsejendomme i 2006 og 2007 med stigende priser til følge og derefter en stagnerende handel i 2008.

.....

Det bemærkes endvidere, at skønsmandens vurderinger er foretaget på et tidspunkt, hvor de usædvanlige forandringer i markedet for boligudlejningsejendomme i Københavnsområdet fra 2005 og i årene derefter var velkendte.

.....

Landsretten finder det på denne baggrund ikke godtgjort (at den sagsøgte valuars vurdering) afviger så væsentligt fra, hvad der efter oplysninger om ejendomsmarkedet i den omhandlede periode kan anses for fagligt forsvarligt, at skønnet kan karakteriseres som et fejlskøn. ...”

Med disse bemærkninger frifandt landsretten valuaren.

Retten finder på denne baggrund ikke, at forskellen mellem sagsøgtes vurdering og skønsmandens vurdering godtgør, at der foreligger et fejlskøn fra sagsøgtes side.

Dette gælder, selv om landsretten bemærker og kan have tillagt det betydning for størrelsen af den acceptable forskel mellem valuarens og skønsmandens prisfastsættelse, at de vurderede efter forskellige principper, idet valuaren vurderede efter afkastprincippet og skønsmanden efter kvadratmeterprincippet.

Afgørende for, om der alligevel vil kunne statueres et erstatningsansvar for sagsøgte, er derfor, om skønserklæringen lider af sådanne mangler, at den ikke kan lægges til grund for sagens afgørelse.

Sagsøgeren har om dette spørgsmål navnlig gjort 3 ting gældende.

For det første at skønsmanden er udmeldt efter forslag fra Dansk Ejendomsmæglerforening, hvorfor det afholdte syn og skøn ikke er uvildigt. Sagsøgeren har i den forbindelse henvist til,

at Østre Landsret i en kendelse af 10. januar 2016 har stadfæstet en kendelse fra Københavns Byret af 21. september 2016, hvorefter Dansk Ejendomsmæglerforening ifølge sagsøgeren har fastslået, at en skønsmand foreslået af Dansk Ejendomsmæglerforening ikke er uvildig.

Det fremgår af den pågældende kendelse fra Københavns Byret (BS 31C-3358/2010), at parterne var enige om, at Ejendomsforeningen Danmark skulle anmodes om at bringe skønsmænd i forslag, men den ene part ønskede mod den anden parts protest, at tillige Dansk Ejendomsmæglerforening skulle bringe skønsmænd i forslag. Byretten besluttede på den baggrund, at alene Ejendomsforeningen Danmark skulle bringe skønsmænd i forslag. Landsretten (B-2410-16) stadfæstede kendelsen og anførte i præmisserne, at der ikke forelå sådanne særlige grunde, der kunne give anledning til at anmode flere kompetente brancheorganisationer om at indstille egnede skønsmænd.

Retten finder ikke, at det kan lægges til grund, at landsretten har fastslået, at en skønsmand foreslået af Dansk Ejendomsmæglerforening ikke er uvildig. Retten finder heller ikke, at der i øvrigt foreligger oplysninger, der skaber berettiget tvivl om skønsmandens uvildighed.

Sagsøgeren har for det andet gjort gældende, at det er en fejl, at både sagsøgte og skønsmanden har vurderet efter afkastprincippet.

Vurderingen er foretaget i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, hvorefter valuaren skal fastsætte ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Loven indeholder ingen nærmere anvisning om vurderingsprincipper.

Dansk Ejendomsmæglerforening havde udarbejdet en vejledning, der gjaldt på tidspunktet hvor valuarvurderingen blev foretaget. Det fremgår af vejledningen, at vurderingsprincipperne var bindende for medlemmer af DE, og at det kunne være ansvarspådragende ikke at følge dem.

Vejledningen indeholder ikke noget udtrykkeligt om valg af henholdsvis afkast- eller kvadratmeterprincip. Det følger imidlertid af afsnittet med overskriften ”Vurderingsprincipper” blandt andet:

”Det første spørgsmål, som ... fremkommer er, hvilken lejeindtægt man skal anvende? Den lejeindtægt, som skal anvendes i forbindelse med vurderingen af ejendommen, skal være den lejeindtægt, der lovligt ville kunne opkræves. ...”

Da fokus i vejledningen er på lejeindtægten, peger det i retning af anvendelse af afkastprincippet.

Skønsmanden i denne sag har i skønserklæringen anført, at for så vidt angår ejendomme, hvor lejen er reguleret efter restriktive og komplicerede regler, er det ikke muligt at anvende kvadratmeterprincippet, da udgangspunktet for den langsigtede investor vil være at få sin kapital forrentet bedst muligt i form af løbende afkast. Skønsmanden har videre anført, at kvadratmeterprincippet alene har betydning i forbindelse med køb, hvor det vil være enkelt at fastsætte ejendommens værdi eksempelvis indretning og salg af en tagetage.

Skønsmanden i den sammen med denne sag forberedte sag (BS 157-1281/2013) statsautoriseret ejendomsmægler og valuar H har i den til brug for den anden sag udarbejdede skønserklæring anført:

”Prisfastsættelsen af boligudlejningsejendomme ændrede sig fra starten af år 2000 fra at være baseret på en afkastbetragtning til alene at være baseret på kvadratmeterprisen, uafhængigt af afkastet.

Årsagen hertil var bl.a. den faldende rente, herunder muligheden for hele tiden at kunne videresælge sin ejendom med fortjeneste. I og med at der hele tiden kunne ske videresalg af ejendomme med fortjeneste, blev det løbende afkast af sekundær betydning.”

Jette Lundsgård har, forespurgt om en vurdering på grundlag af en afkastbetragtning var faglig korrekt, i skønserklæringen anført:

”Selve beregningsmetoden er ikke ukorrekt – men problemet er at markedsværdien ved denne beregning resulterer i en al for lav værdi – sammenlignet med tilsvarende solgte boligudlejningsejendomme.”

Der er fremlagt eksempler på valuarvurderinger fra andre valuarer, der anvender henholdsvis afkast- og kvadratmeterprincippet.

I den ovenfor refererede dom TBB2014.932 havde den sagsøgte valuar vurderet efter afkastprincippet. Landsretten anførte i sine præmisser, at der ikke var påpeget fejl eller mangler ved vurderingen.

Retten finder på dette grundlag, at det ikke er godtgjort, at det var en ansvarspådragende fejl, at sagsøgte anvendte afkastprincippet, eller at det kan føre til, at retten skal se bort fra skønserklæringen, at skønsmanden har anvendt afkastprincippet.

Sagsøgeren har for det tredje gjort gældende, at skønsmanden ikke har underbygget sit skøn med relevante referenceejendomme.

Det fremgår af skønsrapporten og af skønsmandens forklaring i retten, at han har anvendt referenceejendomme. Skønsmanden har oplyst, hvorfor han har henholdsvis anvendt og ikke anvendt de ejendomme, der har været på tale som referenceejendomme. Retten finder ikke grundlag for at fastslå, at der er begået fejl ved skønsmandens valg af referenceejendomme.

Skønsmanden har forklaret, at de anvendte referenceejendomme ikke er 100% sammenlignelige med den vurderede ejendom. På grundlag af den tidligere skønsmands oplysning i hans skønsrapport om, at han ikke var bekendt med referenceejendomme og den nye skønsmands forklaring i retten, hvorefter det for ejendomme solgt i 2006 er svært at skaffe oplysninger om lejeindtægter, findes det ikke godtgjort, at det er en fejl, at skønsmanden ikke har fundet bedre sammenlignelige referenceejendomme.

Retten finder ikke, at det er godtgjort, at det er en fejl, at skønsmanden ved beregning af ejendommens værdi har anvendt en startafkastprocent på 1,9.

Retten finder derfor samlet at kunne lægge skønserklæringen til grund ved sagens afgørelse.

Da sagsøgtes valuarvurdering, som det er anført ovenfor, ikke fraviger skønsmandens vurdering i et så væsentligt omfang, at der er tale om et ansvarspådragende fejlskøn, frifindes sagsøgte.

Sagsøgeren skal som den tabende part endeligt afholde udgiften ved det gennemførte syn og skøn og ved rettens besigtigelse.

Sagsøgeren skal endvidere erstatte sagsøgte et passende beløb til dækning af udgifter til advokatbistand. Beløbet er fastsat med udgangspunkt i de vejledende satser. Under hensyntagen til at der har været afholdt indenretligt syn og skøn inden anlæggelse af retssag, nyt syn og skøn, procedure om nyt syn og skøn, samt besigtigelse af ejendomme en hel retsdag inden hovedforhandlingen fastsættes beløbet i den øvre del af intervallet eksklusiv moms, da der ikke foreligger oplysninger om, at sagsøgte ikke er momsregistreret, til 110.000 kr.

Thi kendes for ret:

B v/C frifndes.

A/B A skal inden 14 dage i sagsomkostninger til B v/C betale 110.000 kr.