

DOM

Afsagt den 16. februar 2018 af Østre Landsrets 21. afdeling
(landsdommerne Taber Rasmussen, Lone Dahl Frandsen og Franjo Stojanovski (kst.)).

21. afd. nr. B-643-17:

A/B A

(advokat Kasper Westberg)

mod

B v/C

(advokat Thomas Dall Jensen)

Lyngby Rets dom af 27. februar 2017 (BS 157-241/2014) er anket af A/B A med påstande som for byretten, således at indstævnte B v/C tilpligtes til A/B A at betale 1.776.038,40 kr. med tillæg af procesrente fra 31. maj 2006, subsidiært med tillæg af procesrente fra den 13. marts 2010, mere subsidiært med tillæg af procesrente fra sagens anlæg, og mest subsidiært betaling af 585.856,69 kr. med tillæg af renter som angivet ovenfor.

B v/C har påstået stadfæstelse, subsidiært betaling af et af landsretten skønsmæssigt fastsat mindre beløb.

Landsretten har samtidig med nærværende sag afsagt dom i ankesagen 21. afd. nr. B-642-17 (A m.fl. mod B ved "B"), der angår en tilsvarende problemstilling.

Supplerende oplysninger

Der er for landsretten fremlagt en række nye bilag, herunder brev af 12. juni 2009 fra ... A/S til andelsboligforeningen vedrørende erstatning, fotografier af ejendommene ... , artikel offentliggjort den ... 2017 af ... fra Ejendomswatch.dk, støttebilag vedrørende Østre Landsrets 13. afd. sag B-2706-16 og B-2734-16 og støttebilag 1-4.

Ved landsrettens kendelse af 5. december 2017 blev anmodning fra appellanten om nyt syn og skøn ved anden skønsmand samt anmodning fra indstævnte om sagkyndig bevisførelse ved responsum af 18. januar 2017 fra Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg og ved spørgsmål til Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg ikke taget til følge.

Forklaringer

C har supplerende forklaret blandt andet, at afkastprocenten afhænger af en række forskellige forhold, herunder lejens størrelse. Ved højere lejeindtægter vil afkastprocenten alt andet lige også være højere. Det er muligt, at afkastprocenten ved salget i juli 2006 af ejendommen ... 4-6 var ca. 0,8, men dér forelå nogle helt særlige omstændigheder. Den ejendom blev købt alt for dyrt af andelsboligforeningen pga. dårlig rådgivning, hvilket andelshaverne fortsat lider under i dag. Han kan ikke umiddelbart forklare de øvrige salg i perioden med lav afkastprocent, men i 2005 og 2006 fandtes bl.a. en bytteklub, hvor en kreds af ejendomsinvestorer solgte ejendomme til opskruede priser. Han beregnede afkastprocenten på baggrund af nettolejen. Han kan ikke sige generelt, hvilke betingelser der skal være opfyldt for at opnå en afkastprocent på under 1,75.

Den fastsatte afkastprocent på 1,92 for A/B A beror på hans egen og kollegaers erfaring med salg af boligudlejningsejendomme sammenholdt med salg i området. Vurderingen er baseret bl.a. på rentabilitetsanalysen med oplysninger om vurderingssum ved varierende rentefod. Der var ikke noget særligt formål med dette. Der var tale om et regneark, hvor det afgørende var fastsættelsen af afkastprocenten til 1,92, hvilket medførte en vurderingssum på ca. 114 mio. kr. Vurderingen betød, at værdien af ejendommen blev mere end fordoblet i forhold til den offentlige ejendomsvurdering. Bestyrelsen var derfor meget tilfreds, da den modtog vurderingen.

H har forklaret blandt andet, at han er uddannet cand.merc., ejendomsmægler og valuar. Han er 59 år og driver ... A/S. Han har været valuar i ca. 25 år og begyndte at udarbejde valuarvurderinger i 2005. I perioden fra 2005 til 2018 har han foretaget 1.500 – 2.000 vurderinger, hvoraf størstedelen er revurderinger. Han har aldrig haft en erstatningssag i anledning af sine vurderinger. I perioden 1998 til 2003 var han ansat i ... Ejendomme, hvor han medvirkede i ejendomshandler for 1,6 mia. kr.

Efter at han i 2006 skrev en række artikler om, at mange andelsboligforeninger blev vurderet for lavt, blev han kontaktet af A/B A. Bestyrelsen forstod ikke, hvorfor deres ejendom blev vurderet så lavt, når tilsvarende ejendomme blev vurderet væsentligt højere. De anmodede ham på den baggrund om at vurdere ejendommen, og ved vurdering af 9. februar 2009 vurderede han ejendommens kontante handelsværdi som boligudlejningsejendom til 254 mio. kr.

Når man som valuar vurderer en ejendom, skal man tage udgangspunkt i markedet, dvs. hvad tilsvarende ejendomme handles til. Indtil 2009 kunne man trække oplysninger fra samtlige handlede ejendomme efter postnummer og derved konstatere prisen på handlede ejendomme i et bestemt område. Når man ejer en boligudlejningsejendom, opnår man et driftsmæssigt afkast. Hvis ejendommen er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje, vil lejeindtægten ofte være meget lav. Derudover stiger værdien af ejendommen henover tid. I 2005 og 2006 var prisstigningerne meget kraftige, og i en periode på 36 måneder steg priserne over 3,7 procent om måneden. På grund af den eksplosive prisudvikling kiggede man kun på kvadratmeterprisen. Da han vurderede ejendommen i 2007, fastsatte han derfor prisen ud fra kvadratmeterprisen på tilsvarende ejendomme på bl.a. ...

I 2006 var den generelle prisstigning på ejendomsmarkedet ca. 15-20 procent. Denne stigning kunne ikke forklare forskellen mellem vurderingen af A/B As ejendom til ca. 114 mio. kr. i 2006 og 254 mio. kr. i 2007.

Da han udarbejdede sin vurdering af 9. februar 2007, havde han alle nødvendige oplysninger på de referenceejendomme, der er anvendt i vurderingen. Han havde udbudsprospektet, købsaftalen og tingbogen på ejendommen på Så vidt han husker, havde han også købsaftaler og øvrige nøgletal på ... Allé og ... Allé. Han havde også stiftelsesgrundlag for andelsboligforeningerne. Når han ikke har fremlagt disse dokumenter trods anmodning herom fra skønsmanden, skyldes det, at han havde oplysningerne i 2007, men at han ikke har dem længere. Skønsmanden har i øvrigt ikke anmodet om købsaftalerne for disse ejendommen.

A/B A var ikke en moderniseret ejendom, hvorfor lejen var omkostningsbestemt. Ejendommen havde altaner, hvilket var positivt for lejerne. Det er ikke afgørende for lejen,

om ejendommen havde altaner, idet ejendommen fortsat ville kunne opnå markedsleje ved gennemgribende modernisering af ejendommen. Ingen af de referenceejendomme, han anvendte, var moderniseret. Der er sammenhæng mellem kvadratmeterpriser og ejendommens modernisering. Hvis samtlige lejligheder i en ejendom er moderniseret, således at der er fri lejefastsættelse, vil man have en meget høj lejesikkerhed og en afkastprocent på ca. 3,5. Da ejendommen ikke var moderniseret, havde den en lav afkastprocent.

Det var ikke et afkast på 1-2 procent, der i 2006 motiverede en investor til at købe en ejendom. I de ejendomshandler, han var involveret i som rådgiver, blev omtrent 80 procent købt af lejere. De øvrige købere var primært store ejendomsselskaber og professionelle internationale investorer, som investerede i et stigende boligmarked. Afgørende var derfor ejendommens beliggenhed, størrelse og tekniske beskaffenhed. Derimod havde lejeindtægterne kun betydning, hvis der var mulighed for at udføre væsentlige forbedringer, der kunne føre til lejeforhøjelser.

Ejendommen på ... var en vigtig referenceejendom, idet de to ejendomme var næsten identiske. De var således opført omtrent samtidig, ingen af ejendommene var moderniseret, og de havde stort set samme nettoleje pr. kvadratmeter. Begge ejendomme blev handlet i 2002 til omtrent samme pris. I 2006, kort efter at A/B A var blevet vurderet, blev ejendommen ... handlet til omtrent det dobbelte af, hvad ejendommen på A blev vurderet til.

Hvis A/B A får medhold i sagen, vil han modtage en del af det tilkendte beløb.

Skønsmand J har supplerende forklaret blandt andet, at han til at vurdere ejendommens kontantpris anvendte afkastmetoden, hvor der tages udgangspunkt i ejendommens driftsmæssige resultat. Ved vurdering efter afkastmetoden vil man i teorien skulle beregne afkastprocenten særskilt for henholdsvis erhvervsdelen og boligdelen. Til brug for vurderingen har han udarbejdet et driftsbudget med de faktiske udgifter, hvorefter nettolejen var ca. 230 kr./m². Endelig har han skønnet, at investorer ville kunne købe ejendommen med en afkastprocent på 1,9, hvilket giver en samlet kontantværdi på 125 mio. kr. Hvis nettolejen havde været højere, ville afkastprocenten alt andet lige også være højere.

Afkastprocenten er baseret på en samlet vurdering af en række forskellige forhold. Eksempelvis er ejendommen ca. 3 gange så stor som ejendommen på ..., hvilket betyder, at der var færre købere, der på det tidspunkt kunne løfte en sådan sag. Udover størrelsen indgår bl.a. ejendommens stand, driftsudgifter, nettleje, hensættelser og forbedringer.

Ejendommen på ... blev handlet som en ejendom i en større pakke. Når ejendomme blev handlet i puljer, blev nogle af ejendommene handlet til en højere pris end markedsværdien, mens andre blev solgt billigere. Ofte solgte man andelsboliger over markedsværdien pga. forkøbsretten.

Når han i sin skønsrapport af 2. januar 2012 vedrørende ... har angivet, at andelsboliger erfaringsmæssigt sælges til ca. 60 procent af en sammenlignelig ejerlejligheds pris, er det udelukkende en serviceoplysning vedrørende en afledt værdi.

Han har ikke tillagt ejendommen på ... betydning, da der er tale om forskellig beliggenhed.

Afkastmetoden var et relevant princip i 2006, da afkastet har betydning for investor. Priserne steg meget fra januar 2006 til udgangen af året. Allerede i efteråret 2006 begyndte investorerne dog at stille større krav til afkastprocenten, selvom den store nedtur først kom i september 2008.

Hans vurdering beror på en samlet vurdering af de besigtigede ejendomme, det modtagne materiale og hans erfaring og kendskab til handler i markedet. Ingen af de ejendomme, han har sammenlignet med, svarer helt den vurderede ejendom. Lejelovgivningen er så kompleks, at det lejedes værdi ikke er ens i hele Storkøbenhavn. Hos Ejendomsrådgiverkæden Home har de løbende handlet ejendomme, hvorfor han også af den grund havde en god fornemmelse af niveauet i markedet. Der er tale om en samlet vurdering af en række parametre, hvorfor man skal passe på med at fæste for meget lid til statistik, som inddrager enkelte parametre.

Man kan ikke vurdere en ejendom fra før 1991 uden at inddrage reglerne i boligreguleringsloven om omkostningsbestemt husleje. For ejendomme, der er opført efter 1991, forholder det sig anderledes, da lejen er "sat fri", hvorfor der er større lighed med ejerlejligheder. Hvis en ejendom er opført før 1991, giver det ikke mening at sige, at den skal

koste 20.000 kr./m², fordi en anden ejendom koster 20.000 kr./m². For at vurdere ejendommen må man se på den enkelte ejendoms driftsudgifter og lejeindtægter. Også ejerformen spiller ind. I en andelsboligforening skal køber ud over andelskronen betale for de indvendige forbedringer til andelshaver.

Procedure

Parterne har for landsretten i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

På tidspunktet for vurderingen pr. 21. januar 2006 indeholdt andelsboligforeningsloven også bestemmelsen i § 5, stk. 1, der maksimerer prisen ved overdragelse af en andel i en andelsbolig med tilknyttet ret til en bolig, idet prisen ikke må overstige, hvad blandt andet værdien af andelen i foreningens formue med rimelighed kan betinge. Efter den dagældende bestemmelse i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, kunne man ved opgørelsen af foreningens formue blandt andet ansætte ejendommen til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jf. stk. 2, litra b. Ifølge litra b, der fik sin nuværende formulering ved lov nr. 379 af 20. maj 1992, skal kontantvurderingen foretages af en valuar og må ikke være mere end 18 måneder gammel. Derudover indeholder stk. 2, litra b, eller forarbejderne hertil ikke nærmere bestemmelser om værdiansættelsen af foreningens ejendom, herunder om kontantvurderingen skal ske efter særlige principper.

I en af Dansk Ejendomsmæglerforening udarbejdet vejledning om vurdering af andelsboligforeningers ejendomme efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, der er oprettet den 27. december 2005 og revideret den 27. februar 2006, og som forinden havde været forelagt Økonomi- og Erhvervsministeriet, er det blandt andet angivet, at ejendommen skal vurderes som en udlejningsejendom, og at man skal anvende den leje, der lovligt ville kunne opkræves. Der er ikke angivet særlige principper for vurderingen.

B v/C vurderede den omhandlede ejendoms kontante handelsværdi som udlejningsejendom pr. 21. januar 2006 til 114,4 mio. kr., og det lægges efter Cs forklaring til grund, at han som beregningsmetode har anvendt afkastprincippet.

Spørgsmålet er, om denne vurdering havde karakter af et fejlskøn, herunder om der var fejl og mangler ved vurderingen. I den forbindelse har appellanten gjort gældende, at skønsmand J ved den afgivne skønserklæring har begået sådanne fejl, at skønserklæringen må tilsidesættes.

Skønsmand J har ved skønserklæring af 14. december 2015 vurderet ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom pr. 29. januar 2006 til 125 mio. kr., og han har blandt andet forklaret, at han til at vurdere ejendommens kontantpris anvendte afkastmetoden, hvor der tages udgangspunkt i ejendommens driftsmæssige resultat, ligesom han nærmere har uddybet den afgivne skønserklæring, herunder inddragelsen af referenceejendomme.

Også efter bevisførelsen for landsretten tiltrædes det, at der ikke er grundlag for at fastslå, at skønsmand J har begået faglige fejl, og at der således heller ikke er grundlag for at tilsidesætte skønserklæringen eller skønsmandens forklaring, der herefter kan tillægges betydning ved vurderingen af, om B v/C har pådraget sig erstatningsansvar.

Efter bevisførelsen lægges det endvidere til grund, at vurderingen af en boligudlejnings-ejendom med et større antal lejligheder som den foreliggende generelt er forbundet med en vis usikkerhed, at markedet i perioden 2005 og 2006 var atypisk og præget af en særdeles stor, til dels spekulativ omsætning af boligudlejningsejendomme med stigende priser til følge, og at handlen med boligudlejningsejendomme i Storkøbenhavn derefter i en årrække faldt kraftigt.

Det kan ikke anses for ansvarspådragende, at B v/C har anvendt afkastprincippet frem for kvadratmeterpris. Efter bevisførelsen lægges det til grund, at afkastprincippet blev anvendt af flere andre valuarer og skønsmand, herunder skønsmanden i denne sag, og der er ikke grundlag for at fastslå, at afkastprincippet ikke kunne eller måtte anvendes.

På denne baggrund og i øvrigt af de grunde, der er anført af byretten, tiltræder landsretten, at det ikke er godtgjort, at B v/Cs vurdering af ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom pr. 21. januar 2006 til 114,4 mio. kr. har afvejet fra, hvad der var fagligt forsvarligt.

Herefter tiltræder landsretten, at B v/C er frifundet.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal A/B A betale sagsomkostninger for landsretten til B v/C med 90.000 kr. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms., og der er ved fastsættelsen heraf ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang og betydning. Herudover skal A/B A afholde udgiften til afhjæmning af skønsmand J.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A/B A betale 90.000 kr. til B v/C.

Det idømte skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.