



## Udskrift af dombogen

### DOM

Afsagt den 27. juni 2016 i sag nr. BS 7-758/2015:

BC Ejendomme, Vejle A/S  
Andkærvej 14  
7100 Vejle  
mod  
Nordea Bank Danmark A/S  
Strandgade 3  
1401 København K

#### Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag er anlagt den 16. november 2015. Retten har den 15. januar 2016 besluttet at udskille spørgsmålet, om sagsøgeren, BC Ejendomme, Vejle ApS, i det følgende kaldet BC Ejendomme, har lidt et tab ved, at sagsøgte, Nordea Bank Danmark A/S, i det følgende kaldet Nordea, er fraflyttet lejemålet Nørregade 14, Holstebro, uden at istandsætte dette og uden at betale BC Ejendomme den kapitaliserede værdi af istandsættelsen.

Ved delhovedforhandlingen har medvirket boligdommere.

Under delhovedforhandlingen har BC Ejendomme nedlagt påstand om, at sagen fortsættes med henblik på opgørelse af BC Ejendommens tab i forbindelse med Nordeas fraflytning af den omhandlede ejendom.

Nordea har nedlagt påstand om frifindelse.

#### Oplysningerne i sagen

Nordea lejede i en årrække ejendommen beliggende Nørregade 14, Holstebro. I 2003 blev der indgået en lejekontrakt med den daværende ejer, som blandt andet regulerede forholdene ved fraflytning.

På et tidspunkt købte BC Ejendomme den omhandlede ejendom. Ved købsaftale af 3. december 2013 blev den videresolgt til Braater & Pedersen ApS eller ordre for 26 millioner kroner. Det er i købsaftalen oplyst, at ejendommen blev solgt i den stand, hvori den var og forefandtes på tidspunktet for købsaftalens underskrift. Overtagelse var aftalt til den 31. december 2014. Køber skulle overtage ejendommen fri for lejemål, og lejeaftalen med Nordea blev ikke fremvist for køber. Køber betingede sig oprindeligt, at der inden den 20. december 2013 kunne opnås en tilfredsstillende løsning med Holstebro Kommune om inddragelse af ejendommen i en kommende centerbebyggelse, der grænser op til ejendommen. Der er i købsaftalen ingen oplysninger om, at bestemte forhold har spillet en rolle ved prisfastsættelsen.

Den 1. september 2014 opsagde Nordea sit lejemål i ejendommen til fraflytning primo december 2014. Lokalerne ville være ryddet senest den 1. marts 2015.

Nordea fraflyttede lejemålet uden at istandsætte dette og afviste et senere krav fra BC Ejendomme i den anledning.

Ejendommen blev i april 2012 af Nordea vurderet til 32,9 millioner kroner ud fra en nettoleje på 2,0 millioner kroner og afkast på 6 %.

Revisor Søren Roesgaard har i en erklæring af 13. november 2015 om aftalte arbejdshandlinger oplyst, at ejendommen i årsrapporterne for 2012 og 2013 er indregnet til en værdi på 33 millioner kroner, at BRF Kredit i 2012 vurderede ejendommen til 32,9 millioner kroner, og at Nybolig har vurderet og udbudt ejendommen til salg for 32,9 millioner kroner. Videre fremgår det, at ejendommen er solgt for 26 millioner kroner. Den reducerede salgspris i forhold til udbudsprisen afspejler sig til dels i overdragelsen af den uistandsatte ejendom til køber.

Der er mellem parterne enighed om, at Nordea efter lejekontrakten skal betale for istandsættelse, men der er uenighed om, hvorvidt BC Ejendomme har lidt et tab ved den manglende istandsættelse, idet der er uenighed om, hvorvidt ejendommens stand har haft nogen betydning for salgsprisen. Der er også uenighed om, hvem der bærer bevisbyrden for dette forhold.

### Forklaringer

**Brian Christensen** har som partsrepræsentant for BC Ejendomme forklaret, at han er direktør for selskabet og har arbejdet med ejendomme i 30 år. Den omhandlede ejendom købte han i 2007 i en samlet pakke med 4 andre ejendomme. Den tinglyste pris var vist 18-19 millioner, men de handlede for et stort beløb, og sælger fordelte summen på ejendommene. De lavede en gennemgang og en vurdering, da købet skete.

Ejendommen ligger i gågaden i Holstebro. Samarbejdet med Nordea fungerede uden problemer. Han stillede ikke krav om noget, mens de drev deres virksomhed i ejendommen. I 2011 blev værdien opskrevet til 33 millioner kroner baseret på en huslejeforhøjelse til Nordea. Omkring 2012/2013 hørte han fra anden side om, at Nordea ville flytte, og det bekræftede Nordea. Han valgte derfor at sælge ejendommen. Han ville gerne afvikle nogle ejendomme.

Køber henvendte sig selv, og der var kontakt med Nybolig Herning. Køber kendte godt ejendommen. Da han vidste, at Nordea skulle flytte, ville han ikke forevise lejekontrakten. Han husker ikke præcist forløbet. Vurderingen af ejendommen var god i forhold til købsprisen. Prisen på 33 millioner blev beregnet ud fra nettohuslejen. Kreditforeningerne bekræftede vurderingen.

Han husker ikke nærmere, hvordan Nordeas vurdering fremkom. Selvom der ingen lejer var i ejendommen, burde det ikke påvirke vurderingen syn-derligt, for ejendommen er velbeliggende. Han blev enig med køber, og købsaftalen blev indgået. Husleje fra Nordea frem til fraflytning og et istandsættelseskrav mod Nordea blev indkalkuleret i prisen, så den reelle pris blev 32 millioner kroner. Køber skulle acceptere at overtage ejendommen i den foreliggende stand. Han vidste på handelstidspunktet, at Nordea ville flytte, men ikke om de ville istandsætte ejendommen. I Kolding valgte Nordea ved fraflytning af en af hans ejendomme at betale i stedet for selv at sætte i stand, så det forventede han også i Holstebro. Lokalerne i Kolding er bygget om for godt 3 millioner kroner til en Fakta butik. Det er et større projekt at istandsætte en ejendom til en ny lejer, og Nordea driver ikke entreprenørvirksomhed, så det ville banken næppe kaste sig ud i.

Da Nordea var ude, bar ejendommen præg af at skulle renoveres og ombygges til en ny lejer. Den var bare efterladt og ikke rengjort. Alt blev flyttet, og der blev grovrengjort inden den endelige fraflytningsdag. Han har selv lavet fraflytningsrapporten, og billederne er taget undervejs. Vendelbo var vist også med til en gennemgang. Det var først senere, at han fandt ud af, at Nordea ikke ville være med til at betale. Købers overtagelse gik uden problemer. Han har hørt, at ejendommen nu er sporadisk udlejet. Centeret skal ligge bag bygningen, som skal bestå.

**Statsautoriseret ejendomsmægler Morten Askjær** har som vidne forklaret, at han har været statsautoriseret ejendomsmægler med erhvervsejendomme fra 2007 til 2015 og nu er direktør for et ejendomsselskab. Han havde møder med Brian Christensen om ejendommen. Nordea var da lejer, men det forlød, at banken var ved at bygge et nyt domicil. Ejendommen var efter hans opfattelse en attraktiv investeringsejendom. Beliggenheden var attraktiv og størrelsen god. Han vurderede den til et afkast på 6 % af den oplyste leje svarende til 33 millioner kroner. Han kendte ikke lejekontrakten eller betingelserne for fraflytning. Han har solgt en del ejendomme på gågaden. Udbudsprisen ville have været højere, hvis der var en ny lejer til en højere leje inde i billedet. Fra dette skulle trækkes istandsættelse.

Han havde forhandlinger med køberen. De havde naboejendommene, og der var planer om et centerbyggeri. De var først ikke interesserede i ejendommen, og den indgik ikke i centerbyggeriet, men fra sælgers side kløede de på. Det endte med en aftale med en lav pris på 26 millioner kroner, fordi der var tale om en sen overtagelse, hvor BC Ejendomme modtog huslejen så længe, og selv stod for mellemværendet med lejer.

Istandsættelsen blev kapitaliseret. De lavede et overslag på 2 millioner plus moms for stueetagen.

Efter handlen havde han ikke mere med sagen at gøre.

I øjeblikket benyttes ejendommen til pop up outlets og er således delvist i brug. Køber planlægger at bevare bygningen og bruge den som en del af det nye center. Køber købte ejendommen som tom og som beset, og prisen er fastsat under den forudsætning. Hvis ejendommen havde været sat i stand, havde prisen måske været højere, men køber har overtaget ejendommen, som de skulle bruge den.

**Statsautoriseret revisor Søren Roesgaard** har som vidne forklaret, at han siden 2011 har været revisor for BC Ejendomme.

Erklæringen af 13. november 2015 omhandler størrelsen af tabet, som BC Ejendomme har lidt ved at sælge ejendommen for 26 millioner kroner og ikke til den bogførte værdi. Oplysningerne i erklæringens punkt 4 stammer fra Brian Christensen.

BC Ejendomme har på rotation fået alle ejendomme vurderet og har suppleret med en beregning af værdien ud fra huslejen. Da finanskrisen kom, kom der et cirkulære om vurdering af disse ejendomme. Det er baseret på afkastkrav. Søren Roesgaard sammenholder i hvert tilfælde sin egen vurdering med dette og supplerer med mæglervurderinger. I dette tilfælde var ejendommen sat til salg hos en mægler og dermed vurderet eksternt.

I salgsprisen på 26 millioner kroner var indregnet noget istandsættelse og noget leje. Søren Roesgaard var ikke med i salgsforhandlingerne, men han talte med Brian Christensen i forbindelse med årsrapporten. Brian Christensen sagde, at leje og istandsættelse på omkring 4 millioner kroner skulle indregnes. Han ved ikke, hvad ejendommen er købt for. Han anvendte en anden revisionsstrategi end den forrige revisor. Når der ingen lejer var i ejendommen, ville han forholde sig til en eksternt vurdering. Ejendommen er nok opskrevet fra 19 til 33 millioner kroner fratrukket 25 % skat. Den er således solgt med gevinst.

### **Parternes synspunkter**

**BC Ejendomme** har til støtte for påstanden gjort gældende, at BC Ejendomme har lidt et tab. Lejemålet skulle afleveres vel vedligeholdt. Nordea havde den indvendige vedligeholdelse. Ved erhverslejemål kan lejer tilpligtes at vedligeholde almindelig slid og ælde, og det er aftalt her. Der er enighed om, at Nordea ikke istandsatte lejemålet ved fraflytningen. Det kapitaliserede istandsættelseskrav kan gøres gældende overfor Nordea, da det er udtrykkeligt bestemt i lejekontrakten, at ejendommen skal afleveres i samme stand, som den blev modtaget. I Kolding betalte Nordea da også i en tilsvarende sag.

Ejendommen er solgt, som den er. I prisen blev indkalkuleret, at ejendommen ikke var istandsat, og at BC Ejendomme skulle tage dette opgør med Nordea.

Det klare udgangspunkt er, at Nordea skal betale. Kun hvis den manglende istandsættelse klart har været uden betydning for salgsprisen, er Nordea fri. Nordea skal bevise, at dette er tilfældet. Her har Nordea ikke ført et sådant bevis. Der er ikke tale om en ejendom solgt til nedrivning, men om en ejendom, der skal istandsættes og bruges igen.

Da købsaftalen blev indgået, vidste man ikke, om Nordea ville vælge istandsættelse eller kapitalisering, men det var en kalkuleret risiko, som BC Ejendomme tog.

Nordea har til støtte for påstanden gjort gældende, at BC Ejendomme ikke har lidt et tab som følge af Nordeas manglende istandsættelse af ejendommen. Såfremt Nordea skal betale for istandsættelse, vil BC Ejendomme derfor opnå en uberettiget vinding.

Nordea er enig i, at Nordea som udgangspunkt skal betale for istandsættelse af ejendommen, uanset der ikke aktuelt er sket istandsættelse, men i dette tilfælde, hvor ejendommen er solgt, vil BC Ejendomme på intet tidspunkt komme til at istandsætte ejendommen. BC Ejendomme kan derfor kun kræve udgiften erstattet, hvis man kan dokumentere at have lidt et tab i form af lavere salgspris på grund af manglende istandsættelse.

Den, der mødes med et krav, skal ikke bevise, at modparten ikke har lidt et tab, og det er derfor i denne sag BC Ejendomme, der har bevisbyrden.

Det angivelige nedslag på grund af ejendommens stand er givet på grundlag af ejendommens stand 1½ år før fraflytning. Der er intet oplyst om, at køber ville give mere for ejendommen, hvis den var istandsat. Køber har givet 26 millioner kroner for ejendommen i den stand, de skulle bruge den i. Det er BC Ejendommens egne beregninger i forhold til bogførte værdier, som her skal dokumentere et tab, og ikke oplysninger om forhandlinger med køber. Der fremgår intet af købsaftalen om, at standen har haft betydning for prisen. BC Ejendomme opnåede handelsprisen på tidspunktet. Der er ikke givet nedslag på grund af standen, men blot solgt til under den bogførte pris. Der er således ikke lidt et tab. Ejendommen blev solgt uden indtægter, så køber kunne kun basere prisen på sin egen forventede anvendelse af den. Revisors og kreditforeningers beregninger dokumenterer heller ikke et tab, for de dokumenterer ikke en reel handelsværdi. Dette støttes af det forhold, at ejendommen få år forinden er købt for et noget mindre beløb.

### **Rettens begrundelse og afgørelse**

Der er mellem parterne enighed om, at Nordea fraflyttede lejemålet Nørregade 14, Holstebro, uden at istandsætte dette i overensstemmelse med den indgåede lejeaftale. Parterne er således enige om, at Nordea som udgangspunkt skal betale for istandsættelse, men uenige om, hvorvidt denne pligt er bortfaldet ved BC Ejendommens salg af ejendommen til tredjemand. Der er i den forbindelse uenighed om, hvorvidt den opnåede pris på 26 millioner

kroner ville have været højere, såfremt ejendommen havde været istandsat, og uenighed om, hvem der bærer bevisbyrden for dette.

Retten finder, at bevisbyrden for, at BC Ejendomme - efter overdragelsen af ejendommen og dermed bortfaldet af pligten til på et tidspunkt rent faktisk at istandsætte denne - har lidt et tab i anledning af den manglende istandsættelse, påhviler BC Ejendomme som en del af bevisbyrden for kravet. Det bemærkes i den forbindelse, at det er BC Ejendomme som aftalepart ved salget af ejendommen, der har rådighed over de oplysninger, som skal bruges til at bevise hvilke momenter, der spillede ind ved fastsættelsen af prisen for ejendommen. Nordea har som udenforstående tredjepart ikke adgang til disse oplysninger.

Det fremgår af købsaftalen mellem BC Ejendomme som sælger og Braaten og Pedersen ApS som køber, at ejendommen er solgt uistandsat, men ikke at dette har spillet nogen rolle for prisfastsættelsen. Den medvirkende mægler, Morten Askjær, har heller ikke forklaret om prisforhandlinger mellem parterne, som inddrog ejendommens stand. Køber af ejendommen har ikke været indkaldt til som vidne at forklare om, hvad standen betød for prisen, og Brian Christensen har ikke i retten forklaret om sådanne forhandlinger, men kun at muligheden for at kræve kapitalisering af istandsættelsen spillede en rolle for hans accept af den tilbudte pris. Der er derfor ikke på nogen måde ført bevis for, at prisen for ejendommen ville have været højere, såfremt denne havde været istandsat. BC Ejendomme har dermed ikke bevist, at der er lidt et tab.

Nordea frifindes herefter.

Det følger af sagens udfald, at BC Ejendomme skal betale sagsomkostninger til Nordea, som efter sagens værdi, karakter og omfang fastsættes til 80.000 kr. til dækning af advokatomkostninger.


**Thi kendes for ret:**

Sagsøgte, Nordea Bank Danmark A/S, frifindes.

Sagsøgeren, BC Ejendomme, Vejle ApS, skal inden 14 dage til Nordea Bank Danmark A/S betale sagsomkostninger med 80.000 kr.

Lillian Lund Tinggaard

Udskriftens rigtighed bekræftes.  
Retten i Holstebro, den 1. juli 2016.



Simone Bechmann Frost, kontorfuldmægtig

Publiceret til portalen d. 17-04-2018 kl. 09:11

Modtagere: Indstævnte NORDEA BANK DANMARK A/S