

DOM

afsagt den 10. oktober 2017 af Vestre Landsrets 4. afdeling (dommerne Ida Skouvig, Eva Staal og Søren Rune Schrøder (kst.)) i ankesag

V.L. B-0981-16

BC Ejendomme, Vejle A/S
(advokat Niels Lindeborg Johansen, Vejle)
mod
Nordea Bank Denmark A/S
(advokat Kristian Paaschburg, København)

Retten i Holstebro har som boligret den 27. juni 2016 afsagt dom i 1. instans (rettens nr. BS 7-758/2015).

Påstande

For landsretten har appellanten, BC Ejendomme, Vejle A/S, påstået sagen hjemvist til boligretten til fortsat behandling af udlejers krav.

Indstævnte, Nordea Bank Denmark A/S, har påstået dommen stadfæstet, dog således at sagen i tilfælde af stadfæstelse hjemvises til Retten i Holstebro til behandling af bankens selvstændige krav om tilbagebetaling af depositum.

Supplerende sagsfremstilling

Det fremgår af boligrettens retsbog, at sagen den 30. maj 2016 blev optaget til delafgørelse, der skulle afsiges den 27. juni 2016, og at boligretten efter domsafsigelsen sluttede sa-

gen.

Udlejer har under anken fremlagt udkast til betinget købsaftale fra 2011, hvoraf fremgår, at ejendommen skulle sælges til A. Enggaard A/S, Entreprenør- og byggefirma eller ordre for 32.580.012 kr., og at købesummen var fastsat ud fra en forudsætning om, at første års net-tohusleje udgjorde 1.857.476 kr. Den betingede aftale blev ikke gennemført, da Brian Christensen den 3. april 2011 meddelte Mogens Pedersen, at han ikke ønskede at være bundet af aftalen. Forhandlingerne mellem parterne blev senere genoptaget, og det endte med en købsaftale mellem udlejer og Braaten & Pedersen ApS eller ordre med en købesum på 26 mio. kr. med overtagelse af ejendommen den 31. december 2014.

Banken har i boligretten adciteret A.E. Holstebro A/S, der har overtaget ejendommen og dermed forpligtelsen til eventuelt at skulle tilbagebetale bankens depositum.

Forklaringer

Brian Christensen og Morten Askær har afgivet supplerende forklaring for landsretten. Der er endvidere afgivet forklaring af Mogens Pedersen.

Brian Christensen har supplerende forklaret, at han siden boligrettens dom har hørt, at projektet om centeret ikke bliver til noget. I 2011 henvendte Mogens Pedersen sig på vegne af Braaten & Pedersen og A. Enggaard og spurgte, om ejendommen var til salg, og det var den, hvis prisen var rigtig. Køber havde planer om, at ejendommen skulle være en del af det planlagte center. Ejendommen har den bedst mulige beliggenhed, klasse A, så det skulle ikke være et problem at finde nye lejere. Braaten & Pedersen kom via A. Enggaard igen på banen i 2013. Han gik fra sine erfaringer med lejemålet i Kolding med Nordea ud fra, at Nordea ville betale udlejer for at istandsætte lejemålet, og det var på denne baggrund, at købesummen i 2013 blev fastsat til 26 mio. kr., hvilket svarede til en købesum på 32,5 mio. kr., når der blev taget hensyn til lejeindtægten frem til fraflytningen og istandsættelsesforpligtelsen. Han ville ikke have solgt ejendommen for 26 mio. kr., hvis han havde vidst, at kalkulen ikke holdt. Kalkulen var forinden blevet drøftet med Morten Askær. Efter opsigelsen tilkendegav Nordea ikke, at banken ikke ville istandsætte lejemålet eller betale herfor. Hans selskab solgte ejendommen i Holstebro, fordi selskabet ville koncentrere sig om ejendomme i Aarhus og Vejle-området. Han er ikke ekspert i lejeniveauet i Holstebro, men han vil vurdere, at kvadratmeterlejen er på mellem 2.000 og 2.500 kr. for selve butiksde-

len, når der er tale om strøgbeliggighed. Han vurderer også, at istandsættelsen til en ny lejer efter bankens fraflytning ville have kostet omkring et par millioner. Mogens Pedersen var i 2011 bekendt med bankens lejekontrakt, for han mener, at en af hans medarbejdere i 2011 havde udleveret lejekontrakten til Mogens Pedersen. Han udleverer aldrig lejekontrakter til ejendomsmæglere, og lejekontrakten blev ikke udleveret til køber i 2013, for da havde Nordea sagt op.

Morten Askær har supplerende forklaret, at han i 2013 beskæftigede sig med salg af bl.a. udlejningsejendomme i Holstebro. Vurderingen på 33 mio. kr. var seriøs. Prisen endte på 26 mio. kr., fordi køber ikke ville give 33 mio. kr., og det endte så med en løsning, hvorefter sælger frem til overtagelsen modtog lejen, og sælger skulle handle af med lejeren vedrørende istandsættelsen. Køber var bekendt med baggrunden for prisen på 26 mio. kr. Det er en meget attraktiv ejendom, men der må forventes en vis istandsættelse, før der kan ske genudlejning. Lejeniveauet i Nørregade i den del, hvor banken lå, er i gennemsnit på omkring 2.500 kr. pr. kvadratmeter. Der var ikke et pres fra sælgers side på at få solgt ejendommen. Sælger havde fået en sagkyndig til at vurdere, hvad det ville koste at gøre lejemålet klar til genudlejning. Vidnet havde ikke set lejekontrakten, men han kendte dele af lejekontrakten. Mogens Pedersen spurgte ind til retableringen, men han kendte ikke lejekontrakten. Han bekendt har lejemålet ikke været fuldt udlejet efter salget. Det er vist omkring et halvt år siden, at planerne om et centerbyggeri blev droppet. Ved Nørreportcenteret er lejeniveauet omkring 1.850 kr.

Mogens Pedersen har forklaret, at han arbejder med udvikling af butikcentre og køb af fast ejendom i selskabet Braaten & Pedersen ApS i samarbejde med A. Enggaard A/S. Omkring 2010 arbejdede han med planlægning af et butikcenter bag Nørregade, og han var på udkig efter en ejendom, der kunne give adgang til centeret fra Nørregade. Han kontaktede BC Ejendomme, og der var nogle drøftelser, og de førte til et udkast til en betinget købsaftale. Der havde været tale om en optionsaftale, for køber var ikke klar til at overtage ejendommen på det tidspunkt, og forhandlingerne endte med, at Brian Christensen meddelte, at han ikke ville være bundet af en sådan aftale. På det tidspunkt var ejendommen lejet ud til Nordea, men der var rygter om, at banken overvejede en anden placering, og derfor gik han ud fra, at lejemålet ikke ville volde problemer. Hans selskab købte naboejendommen og havde dermed fået adgang til gågaden. Morten Askær henvendte sig i 2013, og forhandlingerne blev genoptaget. På det tidspunkt vidste man, at banken ville flytte. Forhandlingerne endte med, at BC Ejendomme selv skulle handle af med lejer, således at hans

selskab ikke skulle håndtere en fraflyttende lejer. Ejendommen skulle indgå i centerprojektet og opdeles i flere butikker, og naboejendommen skulle rives ned. Han kender ikke noget til sælgers kalkule, hvorefter prisen kom ned fra 33 mio. kr. til 26 mio. kr. På det tidspunkt prægede finanskrisen stadig branchen. Brian Christensen ville ikke udlevere lejekontrakten, men omkring 2011 så han lejekontrakten. Ejendommen skal nu ombygges til butiksljemål, og man skal finde lejere. Han arbejder p.t. på at beregne, om der skal indrettes en 1. sal. Han vil vurdere gennemsnitslejen i stueplan til omkring 1.500 kr. og en lavere leje til eventuelle kontorlejemål på 1. sal. Ejendommen endte med at blive solgt til A. Enggaard i Holstebro i 2014.

Procedure

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

Landsrettens begrundelse og resultat

Det fremgår af forklaringen fra Morten Askær, at køber ikke ønskede at købe ejendommen til en pris på 33 mio. kr. Mogens Pedersen har forklaret, at køber var interesseret i at undgå at skulle håndtere en fraflyttende lejer, og at køber erhvervede ejendommen, for at den kunne indgå i centerbyggeriet. Brian Christensen har forklaret om kalkulen, der førte til en nedsættelse af købesummen fra 33 mio. kr. til 26 mio. kr.

Herefter tiltrædes det også efter bevisførelsen for landsretten, at BC Ejendomme ikke har bevist, at prisen for ejendommen ville have været højere, hvis lejemålet ved bankens fraflytning blev istandsat og dermed, at der er lidt et tab som følge af bankens manglende opfyldelse af istandsættelsespligten.

Landsretten tiltræder derfor, at banken er blevet frifundet for BC Ejendomes krav.

Da boligretten har sluttet sagen ved at afsige dom uden at tage stilling til bankens krav om tilbagebetaling af depositum, tager landsretten bankens påstand til følge.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal BC Ejendomme, Vejle A/S betale sagsomkostninger for landsretten til Nordea Bank Denmark A/S med 80.000 kr.

Beløbet omfatter udgifter til advokatbistand og er inkl. moms.

Landsretten har ved fastsættelsen af beløbet lagt vægt på sagens økonomiske værdi og dens omfang.

Thi kendes for ret:

Boligrettens dom stadfæstes med den ændring, at sagen hjemvises til boligretten til fortsat behandling.

BC Ejendomme, Vejle A/S skal betale sagens omkostninger for landsretten til Nordea Bank Denmark A/S med 80.000 kr.

De idømte sagsomkostninger skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Ida Skouvig

Eva Staal

Søren Rune Schrøder
(kst.)

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 10. oktober 2017.

Gitte H. Kristensen

kst. stedfortræder

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

Modtagere: Indstævnte NORDEA BANK DANMARK A/S