

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

D O M

Afsagt den 26. juni 2014 af Østre Landsrets 13. afdeling
(landsdommerne Anne Louise Bormann, Steen Mejer og Anders Rex Rønn (kst.)).

13. afd. nr. B-1999-13:

1) Ejendomsmægler- og
Valuarselskabet Ejval ApS
(advokat Thomas Dall Jensen)

2) Gunnar Brandt
(advokat Thomas Dall Jensen)

mod

1) Michael Lyng
(advokat Jeppe Brandorff Stefansen)

2) Anneth Lyng
(advokat Jeppe Brandorff Stefansen)

3) Jacob Thorsen
(advokat Christian Elneff Bonnesen, prøve)

4) Malene Thorsen
(advokat Christian Elneff Bonnesen, prøve)

og

13. afd. nr. B-2090-13:

1) Jacob Thorsen

(advokat Christian Elneff Bonnesen, prøve)

2) Malene Thorsen

(advokat Christian Elneff Bonnesen, prøve)

mod

1) Michael Lyng

(advokat Jeppe Brandorff Stefansen)

2) Anneth Lyng

(advokat Jeppe Brandorff Stefansen)

3) Ejendomsmægler-

og Valuarselskabet Ejval ApS

(advokat Thomas Dall Jensen)

4) Gunnar Brandt

(advokat Thomas Dall Jensen)

Frederiksberg Rets dom af 12. juni 2013 (BS E-3098/2009) er anket af Ejendomsmægler- og Valuarselskabet Ejval ApS (herefter Ejval ApS) og Gunnar Brandt med påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb. I forhold til Jacob og Malene Thorsen er nedlagt påstand om, at de tilpligtes at friholde Ejval ApS og Gunnar Brandt for ethvert beløb, herunder renter og sagsomkostninger, som de måtte blive tilpligtet at betale til Michael Lyng og Anneth Lyng.

Jacob Thorsen og Malene Thorsen har i forhold til Michael Lyng og Anneth Lyng påstået frifindelse og i forhold til Ejval ApS og Gunnar Brandt påstået frifindelse samt friholdelse for ethvert beløb, herunder renter og sagsomkostninger, som Jacob Thorsen og Malene Thorsen måtte blive dømt til at betale til Michael Lyng og Anneth Lyng.

Michael Lyng og Anneth Lyng har påstået stadfæstelse.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaring af Gunnar Brandt og Peter Winther.

Gunnar Brandt har supplerende forklaret blandt andet, at det ved hans ansættelse i Andelsgruppen i 1992 var hans primære opgave at sælge lejligheder i andelsboligforeninger. Firmaet Ejval ApS blev stiftet i 1994, hvorefter han overtog firmaet omkring halvandet år senere. Der var 412 lejligheder i Ringertoften. Ejendomspriserne var i 2008 faldende, men det var vanskeligt at konstatere, fordi der var så få handler. Ved vurderingen af den omhandlede ejendom besigtigede han som vurderingsmand – i overensstemmelse med sin sædvanlige fremgangsmåde – de forskellige typer lejligheder i ejendommen, gennemgik ejendommens dokumenter og fulgte med i udviklingen i markedet. Forrentningsprocenten er afgørende for ejendomsvurderingen. Forrentningsprocenten er udtryk for, hvordan en tænkt køber ville have fået forrentet sin kapital. Potentiale i form af muligheder for f.eks. at indrette tagetagen, etablere altaner m.v. har betydning for forrentningsprocenten. Der er tale om en helhedsvurdering. En forrentningsprocent på 1,7 var ganske normalt i forbindelse med ejendomshandler i 2007. Hans erfaring med at vurdere ejendomme var stor på det pågældende tidspunkt. Markedet var langt mere stabilt i 1998 end i 2009. Den voldsomme prisstigning begyndte i 2005 og fortsatte i 2006, hvorefter det begyndte at vende i 2007 og gik lidt ned i 2008, for derefter at gå kraftigt ned i 2009. Det er langt sværere at vurdere ejendomme, når markedet er ustabilt. Det er også langt nemmere at vurdere efterfølgende, idet man kan se tilbage på den historiske udvikling. Det ville naturligvis have påvirket hans vurdering, hvis den var foretaget efterfølgende med viden om den mellemliggende finanskrise m.v. Han anslår, at han, mellem 2004 og 2007, har vurderet omkring 10 ejendomme af en størrelse som den i sagen omhandlede. Ændringen i forrentningsprocenten fra 1,93 ifølge rentabilitetsoversigten fra 2005 til 1,7 ifølge rentabilitetsoversigten fra 2006 skyldes markedsudviklingen. Han kendte ikke Nordeas og BRFKredits vurderinger, da han foretog sin vurdering.

Peter Winther har supplerende forklaret blandt andet, at han har udfærdiget 20 til 30 valuarvurderinger, heraf 5 vedrørende en ejendom af en størrelse som den i sagen omhandlede, pr. år. De 5 ejendomme har været af værdier på omkring 200 mio. kr. og beliggende i hovedstadsområdet. Man skal altid gå ydmygt til værks, når man foretager vurderinger retrospektivt. I sådanne tilfælde læser han blandt andet gamle sager op. Han har gennemgået den omhandlede ejendom teknisk, økonomisk og fysisk. Der er ikke en konformitet ved fastsættelsen af forrentningsprocenten på ejendomme, herunder ældre ejendomme. Vurderinger er ikke en eksakt videnskab, men to professionelle valuarer vil efter hans erfaring oftest, om end ikke altid, nå til nogenlunde den samme vurdering af den samme ejendom.

Tilskuddet på grundlag af aftalte boligforbedringer har efter hans vurdering ikke betydning for vurderingen. Det yderligere cash-flow, som ejendommen som følge heraf genererer i en begrænset periode, er således ikke afgørende. Tilskuddet kan ganske vist have betydning for, hvad en køber vil betale for ejendommen, men andre effekter er vigtigere. Ved vurderingen af ældre boligudlejningsejendomme lægger han meget vægt på kvadratmeterprisen og mindre på forrentningsprocenten. Gunnar Brandts vurdering tog udgangspunkt i forrentningsprocenten. Han vil ikke afvise, at de af Brandt anførte procentsatser ikke er misvisende. Han har ved vurderingen ikke taget hensyn til ”Normer for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme”. Han ”landede” i forhold til andre ejendomme på en lavere forrentningsprocent, fordi værdien var høj. Ejendommen var således centralt beliggende, hvilket øger udlejningspotentialet, ligesom beliggenheden er afgørende for ejendommens værdifasthed. Han har svært ved at finde støtte for de kvadratmeterpriser, som Ejval ApS er nået frem til, i sine egne referencer. Ved vurderingen af markedspriser, skal man se bort fra handler, der ligger langt fra gennemsnittet. Han så derfor bort fra ”toppen af markedet” på det pågældende tidspunkt, da det ikke var retvisende for markedsprisen. Det er beskrivende for ejendomsmarkedet, at det toppede i 2006, og at der første gang blev talt om krise i 2007, hvorefter markedet bevægede sig nedad i 2008. Han har ikke i 2008 medvirket til handler af ejendomme så store som den i sagen omhandlede.

Procedure

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

Landsrettens begrundelse og resultat

Det fremgår af sagen, at den omhandlede ejendom ved aftale af 22. september 2005 blev handlet mellem uafhængige parter til en købesum på 456,5 mio. kr., og at BRFkredit A/S og Nordea Kredit A/S den 15. december 2005 i forbindelse med afgivelse af tilbud på realkreditlån til A/B Ringertoften under stiftelse lagde en ejendomsværdi på omkring henholdsvis 562 og 555 mio. kr. til grund. Ejval ApS og Gunnar Brandt, der pr. 12. december 2005 vurderede ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom til 520 mio. kr., vurderede efterfølgende handelsværdien pr. 31. december 2006, 2007 og 2008 til henholdsvis 580, 580 og 550 mio. kr.

Skønsmanden har pr. 12. december 2005, 31. december 2006 og 31. december 2007 vurderet ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom til henholdsvis 365 mio. kr., 415 mio. kr. og 405. mio. kr. Hans vurdering afviger ikke væsentligt fra de fremlagte vurderinger fra DTZ og Jette Lundsgaard. Ifølge skønsmandens redegørelse for prisudviklingen på boligudlejningsejendomme i den omhandlede periode ville ejendommens værdi beregnet ud fra den af A/B Ringertoften betalte købesum udgøre omkring 503, 610 og 591 mio. kr. i henholdsvis 2006, 2007 og 2008, hvis ejendommens værdi havde fulgt den generelle prisudvikling.

Landsretten lægger efter bevisførelsen til grund, at der i perioden fra 2005 til 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. Der er kun forelagt begrænsede oplysninger under sagen om sammenlignelige ejendomme.

For så vidt angår afvigelserne mellem på den ene side Ejval ApS og Gunnar Brandts og på den anden side skønsmandens vurderinger af ejendommen bemærkes, at der efter det oplyste er tale om to forskellige opgørelsesmetoder, idet skønsmanden navnlig har lagt vægt på kvadratmeterprisen samt mulighederne for istandsættelse og moderniseringer med øgede lejeindtægter til følge, hvorimod Ejval ApS og Gunnar Brandt har taget udgangspunkt i markedets krav til forrentningsprocenten. 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.

Der foreligger ikke oplysninger om, at den af Ejval ApS og Gunnar Brandt foretagne valutavurdering er fejlbehæftet for så vidt angår de oplysninger om ejendommen m.v., der ligger til grund for vurderingen, og der er i øvrigt ikke – ud over handelsværdiens størrelse – påpeget fejl eller mangler ved vurderingen.

Landsretten finder det på denne baggrund ikke godtgjort af køber af andelslejligheden, at Ejval ApS og Gunnar Brandts vurdering af ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2008 til 550 mio. kr. afviger så væsentligt fra, hvad der efter oplysningerne om ejendomsmarkedet i den omhandlede periode kan anses for fagligt for-

svarligt, at skønnet kan karakteriseres som et fejlskøn. Som følge heraf kan det ikke lægges til grund, at Michael og Anneth Lyng i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 har betalt en overpris for andelsboligen, da de købte denne af Jacob og Malene Thorsen.

Efter sagens udfald skal Michael og Anneth Lyng til Ejendomsmægler- og Valuarselskabet Ejval ApS og Gunnar Brandt betale sagsomkostninger for begge retter med i alt 51.380 kr. Beløbet omfatter 3.380 kr. til retsafgift og 48.000 kr. til udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Michael og Anneth Lyng skal endvidere til Jacob og Malene Thorsen betale sagsomkostninger for begge retter med i alt 63.380 kr. Beløbet omfatter 3.380 kr. til retsafgift og 60.000 kr. til udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifterne til advokatbistand er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang og betydning.

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

Ejendomsmægler- og Valuarselskabet Ejval ApS og Gunnar Brandt samt Jacob og Malene Thorsen frifindes.

I sagsomkostninger for begge retter skal Michael og Anneth Lyng betale 51.380 kr. til Ejendomsmægler- og Valuarselskabet Ejval ApS og Gunnar Brandt samt 63.380 kr. til Jacob og Malene Thorsen.

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

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

(Sign.)

— — —

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den 26-06-2014

Peter Jansen

Sektionsleder

