

Kammeradvokaten
v/adv. Andreas Estrup Ippolito
Vester Farimagsgade 23
1606 København V

MODTAGET
SERVICECENTERET

10 OKT. 2012

J. nr. 89-13420

UDSKRIFT

af

DOMBOGEN FOR VESTRE LANDSRET

DOM

afsagt den 9. oktober 2012 af Vestre Landsrets 6. afdeling (dommerne Kristian Petersen, Dorte Jensen og Hans-Jørgen Nymark Beck) i ankesagerne

V.L. B-0381-11

Mogens Sønderup

og

Marselis Projekt A/S

mod

Wenche Marit Quist

og

V.L. B-0382-11

Mogens Sønderup

og

Marselis Projekt A/S

mod

A/B Ryesgade 56

Retten i Århus har den 4. februar 2011 afsagt dom i 1. instans (rettens nr. BS 944/2010 og BS 3747/2009).

Påstande

For landsretten har appellanterne, Mogens Sønderup og Marselis Projekt A/S, gentaget

deres påstande for byretten om frifindelse, og har subsidiært nedlagt påstand om frifindelse mod betaling af et mindre beløb end påstået af de indstævnte, Wenche Marit Quist og A/B Ryesgade 56.

Wenche Marit Quist har påstået dommen stadfæstet.

A/B Ryesgade 56 har nedlagt påstand om betaling af 5.309.051,67 kr. med procesrente fra den 23. december 2009.

I forhold til den påstand, som A/B Ryesgade 56 nedlagde for byretten, er der følgende ændringer i den del af påstanden, der vedrører voldgiftsrettens kendelse af 23. marts 2009:

- renter af hovedstolen er nu beregnet indtil den 21. december 2009 og er forhøjet fra 419.879,45 kr. til 606.049,01 kr.
- tilkendte sagsomkostninger er i overensstemmelse med konklusionen i voldgiftsrettens kendelse forhøjet fra 253.375,00 kr. til 257.375 kr.
- der er medtaget renter af tilkendte sagsomkostninger, der er beregnet indtil den 21. december 2009. Denne post udgør 16.873,22 kr.
- sagsomkostninger til voldgiftsretten er nedsat fra 243.205,00 kr. til 118.205,00 kr.,
- der er medtaget renter af sagsomkostninger til voldgiftsretten, som er beregnet indtil den 21. december 2009. Denne post udgør 6.496,09 kr.,

Der er følgende ændringer i den del påstanden, der vedrører Østre Landsrets dom af 9. december 2009:

- der er medtaget renter af tilkendte sagsomkostninger for byretten, som er beregnet frem til den 21. december 2009. Denne post udgør 4.016,51 kr.

Der har heller ikke for landsretten været indsigelser imod de beløbsmæssige opgørelser.

Supplerende sagsfremstilling

I gengivelsen i byrettens dom af statsautoriseret revisor Steen Iversens notat af 21. januar 2010 skal teksten til posten på 3.039.401 kr. (dommen, side 9, 7. nederste linje) være: ”Tilgodehavender fra salg af lejligheder, Mariendalsvej/Nordre Fasanvej”.

For landsretten er der fremlagt nye bilag.

Af klageskriftet af 15. februar 2007 til Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed fremgår, at klager, A/B Ryesgade 56, nedlagde påstand om, at indklagede, Marselis Finans ApS, skulle tilpligtes at anerkende at være forpligtet til at skadesløsholde klager for klagers omkostninger i forbindelse med opretning af ejendommen til kontraktmæssig stand, jf. skødet med tilhørende aftalegrundlag, og at indklagede skulle tilpligtes at betale 1 mio. kr. til klager med tillæg af renter opgjort efter renteloven fra sagens anlæg. Det er i klageskriftet anført, at der tages forbehold for at forhøje påstanden, når syn og skøn er gennemført.

Det er oplyst, at der blev afholdt syns- og skønsforretning i voldgiftssagen den 23. maj 2007, og at skønserklæringen forelå den 2. januar 2008.

Statsautoriseret revisor Steen Iversen har den 12. august 2011 efter anmodning fra advokat Niels Holger Printz udarbejdet følgende notat:

”Ifølge aftale fremsendes hermed en række alt-andet-lige simuleringer vedrørende de regnskabsmæssige konsekvenser såfremt

- 1) Det udloddede udbytte i 2007 baseret på 2006-årsrapporten havde udgjort et beløb på henholdsvis DKK 6 mio., DKK 4.648.480, DKK 4 mio., DKK 2 mio. og DKK 0 mio.
- 2) De 6 tilbageværende lejligheder ikke var solgt til Marselis Invest ApS ultimo 2006 – simuleret både med det oprindelige udbytte på DKK 8 mio. og uden udbytteudlodning.

Simuleringerne er baseret på de officielle årsrapporter for årene 2006-2009. Der er i simuleringerne og bemærkningerne nedenfor ikke taget højde for hverken eksterne eller koncerninterne renteeffekter.

1) Størrelsen af udbytte

Simuleringerne vedrørende størrelsen af udbytte udviser følgende pr. ultimo 2009 (TDKK):

Udbytte	Bruttoaktiver	Egenkapital	Koncerngæld, netto	Egenkapital inkl. netto koncerngæld
8.000 (=årsrapport)	1.605	-7.919	3.352	-4.567
6.000	1.605	-5.919	1.352	-4.567
4.648	1.605	-4.567	0	-4.567
4.000	1.611	-3.919	-648	-3.919
2.000	3.611	-1.919	-2.648	-1.919

0	5.611	81	-4.648	81
---	-------	----	--------	----

”Break even” opnås ved et udbytte på TDKK 4.648. Først ved en udbytteudlodning mindre end dette beløb, opnås en bedre dækning af kreditorerne, fordi først da skifter koncernmellemværendet fra at være en nettogæld for selskabet til at være et nettotilgodehavende.

Såfremt et udbytte på op til TDKK 4.648 måtte vurderes forsvarligt på tidspunktet for vedtagelsen, ville en sådan udlodning ikke have forringet kreditorernes stilling i forhold til den foretagne udbytteudlodning på TDKK 8.000. Heri er forudsat, at selskabets koncerninterne gæld eftergives af Marselis Ejendomme koncernen.

Såfremt den koncerninterne gæld ikke eftergives, vil simuleringerne blive påvirket af en dividende til Marselis koncernen i størrelsesordenen TDKK 300 – 400.

2) Undladelse af salg til Marselis Invest ApS

Simuleringerne vedrørende undladelse af at sælge de 6 tilbageværende lejligheder til Marselis Invest ApS ultimo 2006 udviser følgende pr. ultimo 2009 (TDKK):

Salg til Marselis Invest ApS	Udbytte	Bruttoaktiver	Egenkapital	Koncerngæld, netto	Egenkapital inkl. netto koncerngæld
Ja (=årsrapport)	8.000	1.605	-7.919	3.352	-4.567
Nej	8.000	1.605	-12.897	6.933	-5.964
Nej	0	2.030	-4.897	-1.067	-4.897

Simuleringerne viser, at salget af de 6 tilbageværende lejligheder til Marselis Invest ApS har medført en forbedring af egenkapitalen inkl. netto koncerngæld ultimo 2009 med TDKK 1.397 i forhold til, hvis lejlighederne var forblevet i selskabet.

Simuleringerne viser desuden, at såfremt de 6 tilbageværende lejligheder ikke var blevet solgt til Marselis Invest ApS, og der desuden slet ikke var blevet udloddet udbytte, så havde egenkapitalen inkl. netto koncerngæld ultimo 2009 været TDKK 330 lavere end faktisk realiseret. Selskabets kreditorer er således blevet bedre stillet ved beslutningen om at sælge de 6 tilbageværende lejligheder til Marselis Invest ApS og samtidig udlodde udbytte på DKK 8 mio., end hvis lejlighederne ikke var solgt og der ikke var udloddet udbytte.”

Forklaringer

Mogens Sønderup, Wenche Marit Quist, statsautoriseret revisor Steen Iversen og Martin Skeem, der i byrettens dom er betegnet Morten Skeem, har afgivet supplerende forklaring for landsretten.

Mogens Sønderup har supplerende forklaret, at arbejdet i ejendommen i Ryesgade skulle udføres i henhold til omfangsbeskrivelsen, der var en del af aftalegrundlaget. Der skulle derfor kun udføres arbejde inde i lejlighederne, idet den øvrige del af ejendommen allerede var renoveret. Det var med dette udgangspunkt, at der blev hensat et beløb på 500.000 kr. vedrørende voldgiftssagen. Efter en besigtigelse, hvor blandt andre han og advokat Printz deltog, fremsendte MT Højgaard et tilbud på udbedring af manglerne i ejendommen. Andelsboligforeningen afslog dette. Det er hans indtryk, at andelsboligforeningen på dette tidspunkt hellere ville have udbetalt et kontantbeløb.

På Mariendalsvej var der, som forklaret i byretten, kun mindre mangler, og dem fik de MT Højgaard til at udbedre, og der blev indgået forlig i overensstemmelse med det fremlagte bilag. MT Højgaard vendte efter arbejdet i Ryesgade tilbage til Mariendalsvej for at foretage udbedringer af disse mangler, så han er ikke korrekt citeret, når det i byrettens dom, side 13, linje 8-11, fremgår, at han har forklaret, at der manglede udbedring på Mariendalsvej, men at forventningen var, at MT Højgaard, der havde forladt byggepladsen i efteråret 2006, ville gøre deres arbejde færdigt.

Det fremgik af BBR-meddelelsen, at den lejlighed, som Wenche Marit Quist købte, var en beboelseslejlighed. Ved besigtigelse var det klart, at loftshøjden var lav. Deres rådgivere, ingeniører og arkitekter, havde ikke fremsat bemærkninger til loftshøjden. Wenche Marit Quist havde besigtiget lejligheden i forbindelse med købet, og hun var derfor bekendt med den lave loftshøjde, som hun må have accepteret – det var det charmerende ved lejligheden. Moderniseringen omfattede kun installation af nyt køkken og nyt bad og toilet, ligesom der skulle åbnes op fra køkkenet ind til stuerne. Derfor kom det som en overraskelse, at det skulle gives dispensation til loftshøjden. Han havde kendskab til, at hvis man renoverede ud over en vis grænse, så skulle det foregå efter de krav, der var på moderniserings-tidspunktet, men da han opfattede det således, at der alene var tale om, at væggene skulle gøres pæne, at gulvene skulle repareres eller udskiftes, og at der skulle indsættes nyt badeværelse og køkken, kom afslaget på dispensation bag på ham. Han kan ikke svare på, hvor-

for afslaget ikke blev påklaget. Alle, også deres rådgivere, var overraskede over afslaget. De troede, at det kunne ændres, og han mener, at deres teknikere har drøftet spørgsmålet med kommunen. Der havde været flere interesserede købere, da Wenche Marit Quist købte lejligheden. Da regnskabet blev aflagt, havde de forventninger om gensalg. Det var nok anstrengt kemi mellem parterne, der var årsag til, at sagen ikke blev klaret ved, at lejligheden blev taget tilbage. I 2007 havde man forventninger om at få lejligheden godkendt som 3-værelseslejlighed. Han kan ikke forklare, hvad forventningerne byggede på, når man ikke påklagede afslaget på dispensationsansøgningen. Det var ejendomsmægleren, der skulle sælge lejligheden igen, men så længe tvisten verserede, kunne de ikke sætte lejligheden til salg, selv om den var tom, da de ikke var enige med Wenche Marit Quist. Hvis de havde accepteret det beløb på ca. 600.000 kr., som hun krævede, så kunne det have været betalt i 2006 eller i foråret 2007. Selskabet havde vel også penge til at kunne betale Wenche Marit Quist i juni 2007.

De 3 udlejede lejligheder, som var i hver af ejendommene på Ryesgade og Mariendalsvej, blev også renoveret. På et tidspunkt ville de blive ledige, og så kunne de sælges. Marselis Finans ApS foretog primært udviklingsarbejde, og derfor blev lejlighederne flyttet over i Marselis Invest ApS, der skulle ligge med dem. De blev overført til beløb, der svarede til, hvad de forventede at kunne få ved et senere salg. Man så bort fra den leje, der skulle betales indtil salget, differencelejen.

Forventningerne var, at de 3 ubeboede lejligheder på Mariendalsvej kunne sælges i 2007. De øvrige lejligheder i denne ejendom var jo blevet solgt. De var optaget i regnskabet til udbudsprisen. Foreholdt graf over udviklingen i salgspriser for ejerlejligheder i København Ø (ekstrakten, side 238), der er omtalt i byrettens dom, side 11, linje 4-8, har Mogens Sønderup forklaret, at det først var i efteråret 2007 eller i begyndelsen af 2008, at man konstaterede fald i markedet og dermed priserne på andelsboliger. Det er rigtigt, at lejlighederne i 2007-regnskabet var opført til samme pris som i 2006-regnskabet. Da 2007-regnskabet blev aflagt, havde de ikke forudset, at markedet ville falde sammen. Der havde måske været lidt udfladning i prisniveauet i efteråret 2007, men det var primært i 2008, at priserne faldt. Der havde været kontakt til ejendomsmægleren i forbindelse med værdisætningen. Det var først i efteråret 2008, at mægleren sagde, at priserne ikke kunne holde længere.

Mellemregningerne selskaberne imellem blev udlignet. Der var ingen byggekredit, idet koncernen selv finansierede ombygningen. Marselis Finans ApS skylder stadig koncernen

de samme 3,4 mio. kr., der fremgår af regnskabet for 2006.

Forespurgt om det manglende fremmøde under voldgiftsagen og den manglende indbetaling af retsafgift til Østre Landsret var udtryk for, at koncernen var under pres, har Mogens Sønderup forklaret, at fra slutningen af 2008 og i særdeleshed i 2009 trak bankerne alle lånetilsagn tilbage. Koncernen lå inde med lidt for meget jord, og det kostede likviditet. Inden koncernen blev lagt ned af finanskrisen, havde sagerne fået den attention, som de skulle have.

Da de foretog udlodningen, var de overbevist om, at MT Højgaard havde udbedret eller ville udbedre de relevante mangler, og derfor blev det vurderet, at 500.000 kr. var en tilstrækkelig hensættelse til voldgiftssagen. Det var også deres rådgiveres, Boligkonsulenternes, vurdering. Da de ikke fik mulighed for at foretage mangelsudbedring i forlængelse af voldgiftssagen, kunne de ikke gøre noget krav gældende over for MT Højgaard, der havde udbedringsret. Det kom koncernen til gode, at der blev modregnet, og det var også koncernen, der havde stillet likviditet til rådighed. Det spillede ingen rolle ved vurderingen af, om der skulle foretages udlodning, at der var anlagt en voldgiftssag. Beslutningen om udlodning foregik, som sådan en proces altid foregår. Man fremlagde tallene, og bestyrelsen og deres rådgivere, primært PricewaterhouseCoopers, så på det. Der var ikke noget unormalt i processen.

Da man ønskede en samlet opgørelse af mellemværendet med andelsboligforeningen, opførte indbetalingen af differenceleje på et tidspunkt. Det havde været muligt at tilføre Marselis Invest ApS midler fra koncernen, så differencelejen kunne være betalt.

De 2 ejendomme, som man forhandlede om køb af i 2007, var beliggende i København i Store Kongensgade og på Østerbro. Det var projekter i deciderede boligudlejningsejendomme, som tilhørte den samme sælger. De havde set på dem igennem hele foråret 2007 og forhandlede via mægler igennem 5-6 måneder. Da de ikke kunne blive enige om pris og vilkår, stoppede forhandlingerne i løbet af sommerferien, eller måske først i efteråret.

Pengene fra mellemregningskontoen er gået op i koncernen.

Wenche Marit Quist har supplerende forklaret, at hun er ph.d. og cand.mag. i filosofi. Da hun besigtigede lejligheden forud for købet, var det en byggeplads, som hun så. Blandt

andet var en del af gulvene brudt op. Der var en anden interesseret køber, så der var ikke tid til refleksion eller eftertanke. Hun havde ikke kontakt til en bygnings sagkyndig før købet. Hun troede, at hun kunne regne med, at hun købte en 3-værelseslejlighed. Sagen startede, da hun ved den bygnings sagkyndige gennemgang af ejendommen i sommeren 2006 blev klar over, at der var problemer med for lav loftshøjde. Hun modtog afslaget om dispensation i december 2006. Hun havde herefter ikke anden mulighed end at hæve købet. Hun er ikke bekendt med, om Marselis Finans ApS herefter forsøgte at gensælge lejligheden eller forsøgte at udleje den. Væggen mellem køkkenet og alrummet blev ikke sat op i forbindelse med hendes flytning.

Den emailkorrespondance, der er fremlagt under sagen, er kun en lille procentdel af den omfattende korrespondance, som hun førte i forbindelse med sit hverv som formand for andelsboligforeningen. I voldgiftssagen var der medtaget næsten 600 mangelsposter, og man fik medhold i næsten alle. Indtil hun flyttede den 14. februar 2007, var MT Højgaard ikke blevet forhindret i at foretage udbedring af mangler. Hun er ikke bekendt med forholdene herefter. Det er hendes indtryk, at MT Højgaard var låst fast. De byggefolk, der var på stedet, sagde, at de ikke måtte gå videre, end de gjorde. De havde sympati for ønskerne og kravene. Det er endvidere hendes indtryk, at Mogens Sønderup ikke ønskede at finansiere udbedringerne i videre omfang.

Som bestyrelsesformand tog hun kontakt til et af bestyrelsesmedlemmerne i andelsboligforeningen i den ejendom på Mariendalsvej, som blev renoveret og var udbudt til salg omkring samme tidspunkt. Der var tilsvarende problemer med mangler, som i Ryesgade 56, men problemerne var nok større i Ryesgade.

Sagen har betydet meget for hende. Hun har været fastlåst økonomisk i 6 år, og hun har i hele perioden været villig til at indgå forlig. Hun betaler 5.000 kr. pr. måned for at holde sine renteudgifter nede. Hun bor i en lejelejlighed og har ikke større værdier.

Statsautoriseret revisor Steen Iversen har supplerende forklaret, at når det fremgår af byrettens dom, side 15, linje 13-14, at tanken i forbindelse med udlodningen var, at koncernen skulle honoreres, og at selskabet skulle blive et stille, liggende selskab, så ligger der det i det, at koncernen ved et afsluttet projekt vil kunne hjemtage fortjenesten, der vil være der, når alt var betalt. Man kunne i 2007 i stedet have afsat a conto udbytte, men man følte sig rimelig komfortabel og regnede med, at sagen var afsluttet. Ideen var ikke at trække

penge ud, før projekterne var afsluttet. Når det på samme side i byrettens dom, de 2 sidste linjer i vidnets forklaring, står, at selskabets likvide midler stort set gik til opfyldelse af forliget med A/B Mariendalsvej, så er det udtryk for, at de likvide midler blev reduceret fra 3 mio. kr. til 1 mio. kr.

For at forstå årets resultat for 2006 i forhold til årets resultat i 2005 (ekstrakten, side 255) er det nødvendigt at se på note 1 til årsrapporten om lejeindtægter, nettofortjeneste ved salg af ejendomme og dagsværdireguleringer (ekstrakten, side 258). I 2005 havde man forventning om, at ejendommene kunne sælges med en fortjeneste på 33 mio. kr., og det er baggrunden for værdiansættelsen i 2005. Man lavede sammen med entreprenøren et skøn over, hvad det ville koste at gøre byggeriet færdigt. Entreprenørens overslag holdt ikke, da udgifterne til færdiggørelsen blev 22 mio. kr. højere end estimeret. Der er udelukkende tale om forskydninger i en urealiseret fortjeneste. I 2006 kunne man se, at der reelt havde været en fortjeneste på 11 mio. kr. ud af en samlet salgssum på ca. 180 mio. kr. Man kan på nuværende tidspunkt se, at den anførte fortjeneste på 11 mio. kr. er yderligere formindsket, men de forhold, der er årsag til formindskelsen, kunne ikke forudses, da årsrapporten for 2006 blev lavet.

Om modregningerne har vidnet forklaret, at der var en række tilgodehavender begge veje. I forbindelse med så stort et byggeri, kan der flyde relativt store beløb begge veje mellem selskabet og den øvrige koncern. Der optages lån, og det giver likviditet, og der er kreditorer, der skal betales med store beløb. Der kan gå lån begge veje mellem selskabet og koncernen. Der vil typisk ske udligning ved årets afslutning, og typisk så alle fordringerne samles i moderselskabet. Hvis moderselskabet skylder penge til et datterselskab, og det ikke er meningen, at datterselskabet skal have pengene tilbage, så vil en sådan mellemregning typisk blive klaret ved, at der afsættes en udlodning til moderselskabet. Udbytteudlodningen oversteg den mellemregning, der var, men man forventede, at der ville blive baggrund for en udlodning i den størrelsesorden.

Posten på 1.945.862 kr. i opgørelsen af aktiver pr. 31. december 2006 med teksten handlingsejendomme (ekstrakten, side 256) er de 3 usolgte andelslejligheder. De er værdiansat til udbudsprisen. Samtlige lejligheder var blevet solgt til andelsboligforeningen, hvorefter de 3 lejligheder var tilbagekøbt til udbudsprisen. Marselis Finans ApS har i det interne forhold betalt disse lejligheder. Samme model for prisfastsættelsen er anvendt for de usolgte lejligheder i ejendommen på Mariendalsvej. Det blev drøftet, om det var forsvarligt at

værdiansætte dem til udbudsprisen, men da de øvrige lejligheder var solgt til udbudspriserne, kunne man ikke have forventning til, at de 3 lejligheder ville blive solgt til andet end udbudsprisen. De er værdiansat til samme pris i balancen i årsrapporten for 2007, idet man stadig havde forventning om, at de kunne sælges til udbudsprisen, eller stor set til udbudsprisen. Der var ikke sket nogen nævneværdig udvikling i 2007. Det er først i årsrapporten for 2008, at de nedskrives.

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i balancen pr. 31. december 2006 på 5.233.401 kr. (ekstrakten, side 256) er beskrevet i hans redegørelse af 21. januar 2010, der er gengivet i byrettens dom, side 9, nederst. Som det også fremgår af det arbejdspapir, der er udarbejdet i tilslutning til redegørelsen, og som i uddrag er gengivet i byrettens dom side 10-11, er der to koncerninterne tilgodehavender på i alt ca. 3,3 mio. kr. Disse tilgodehavender hidrører fra Marselis Finans ApS' salg til Marselis Invest ApS af de 3 udlejede lejligheder i ejendommen i Ryesgade og de 3 udlejede lejligheder i ejendommen på Mariendalsvej. Den likvide beholdning i balancen pr. 31. december 2006 på 4.830.123 kr. var indsat på en bankkonto.

Efter udlodningen på de 8 mio. kr. var der, som det fremgår af balancen pr. 31. december 2006, en egenkapital på 1,3 mio. kr. tilbage, der var hensat 500.000 kr. til forlig vedrørende byggeprojekterne, og som det fremgår af det ovenfor nævnte arbejdspapir, var der en gæld på 3,358 mio. kr. til koncernen efter mellemregningerne. Denne gæld er ikke blevet afviklet, tværtimod så er posten vist blevet forøget i forbindelse med, at koncernen har betalt nogle få mindre kreditorer. Der er i dag ca. 1 mio. kr. i likvid beholdning.

Det ovenfor nævnte arbejdspapir viser et sammendrag af de mellemregninger, som fremgår af de officielle og reviderede regnskaber. Tallene er trukket ud og stillet op for at skabe oversigt. Som det fremgår af den del af arbejdspapiret, der er gengivet i byrettens dom, så var nettobeløbet for mellemregningerne for 2006 og 2007 næsten identiske. Beløbet steg i 2008 til 4.211.843 kr. Forrentningen udgør kun et mindre beløb. I 2008 nedbringes varekreditorerne med 2,5 mio. kr. I 2009 ser det ud som om, pengene betales tilbage, men det gør de ikke. Det er pengene til at opfylde forliget med A/B Mariendalsvej, der betales. Dette beløb kom fra et andet selskab i koncernen. Beregningerne i arbejdspapiret er vigtige, idet de viser, at midlerne er gået til betaling af kreditorer og til dækning af forliget. Det kan aflæses i udviklingen af mellemregningerne. Hvis der var blevet betalt penge fra selskabet til koncernen, så ville koncerngælden være blevet nedbragt.

Som det fremgår af balancen pr. 31. december 2007, så blev posten leverandører og tjenesteydelser i 2007 nedbragt fra 3,5 til 2,7 mio. kr. (ekstrakten, side 279). Dette fald modsvarer af et fald i den likvide beholdning på knap 1 mio. kr. (ekstrakten, side 278). Tilgodehaverne mellem selskaberne var faldet fra 12,2 mio. kr. til 0,26 mio. kr. (ekstrakten, side 278). Som det fremgår af det ovenfor nævnte arbejdsrapport, var koncernens nettotilgodehavende ved den samlede mellemregning i samme periode kun steget med ca. 10.000 kr.

I forbindelse med opgørelsen af årets resultat for 2008 (ekstrakten, side 330), jf. note 1, nettoomsætning og værdireguleringer (ekstrakten, side 333) blev værdien af handelsejendommene nedskrevet til nul i efteråret 2008. Det var efter, at finansmarkedet var blevet lagt ned. Det blev diskuteret, hvor langt ned lejlighederne skulle nedskrives, men man blev enige om at nedskrive til nul, da det ville være umuligt at opnå finansiering. Voldgiftskendelsen kom inden regnskabet blev afsluttet, og derfor blev beløbet udgiftsført, selv om kendelsen var kommet efter regnskabsårets afslutning. Det er det beløb på 3.038.705 kr., der fremgår af den ovenfor nævnte note 1. Der havde været hensat 0,5 mio. kr. til renter og sagsomkostninger, de godt 3 mio. kr. var udgiften til selve kravet.

Resultatet for 2009 var -3,35 mio. kr. (ekstrakten, side 345). Dette resultat skal ses med baggrund i den generelle udvikling i 2008 og resultatet af forliget vedrørende Mariendalsvej og rets- og voldgiftssagen vedrørende Ryesgade. I 2009 indgik man forliget om Mariendalsvej. Det beløb på -1,4 mio. kr., der fremgår af note 2 til årsrapporten, nettoomsætning og værdireguleringer, (ekstrakten, side 348) vedrører forliget med A/B Mariendalsvej. Beløbet på 1,857 mio. kr. med teksten "Tab ved salg af handelsejendomme" vedrører en forøgelse af hensættelserne vedrørende Ryesgade.

Han har beregnet de simuleringer, der fremgår af notatet af 12. august 2011. Der er i notatet anført, at der er tale om alt-andet- lige simuleringer, da det eneste, der er simuleret i forhold til, er størrelsen af det beløb, der er udloddet som udbytte. Effekten af renteudgifterne til koncernen har meget lille betydning - de kan måske flytte 100.000 kr. Det fremgår også af notatet af 12. august 2011, hvordan situationen ville have været, hvis de 6 andele ikke var blevet solgt fra Marselis Finans ApS til Marselis Invest ApS. Notatet er understøttet af underbilag.

Han har også revideret de efterfølgende regnskaber. Lejlighederne blev solgt i 2009 i for-

bindelse med forliget med A/B Mariendalsvej.

Når det fremgår af gengivelsen af hans forklaring i byrettens dom, side 15, fra 5. nederste linje og frem, at hvis udlodningen ikke var fundet sted, så ville der i selskabet have været et koncerntilgodehavende på 4,6 mio. kr., så dækker det over, at man i 2006 udlånte fortjeningen på ejendomsprojekterne til koncernen, men der gik også store beløb den anden vej, hvilket ikke nødvendigvis skete den samme dag. Det var et spørgsmål om at optimere likviditeten i koncernen. Det koncerninterne tilgodehavende på 4.641.296 kr., som han i byrettens dom, samme side, linje 10-11, er citeret for at have forklaret om, er nettotilgodehavendet. Det fremgår af det ovenfor nævnte arbejdsrapport til notatet af 21. januar 2010, hvorledes beløbet er beregnet.

Ved generalforsamlingen i 2007 havde man forventninger om, at aktiviteterne ville være afsluttet i 2007. Hvis man ikke havde foretaget udlodningen, ville egenkapitalen have været på 9,3 mio. kr.

Det var ikke revisors opgave, at få klarhed over eventuelle nye planer i selskabet.

Ved regnskabsaflæggelsen for 2006 var man bekendt med, at der var uenighed om, hvorvidt der var mangler i forbindelse med moderniseringen af ejendommen i Ryesgade. Han støttede sig til udtalelserne, der lå fra fagkyndige, og indhentede et brev fra advokaten, som havde set på de byggesagkyndiges vurderinger. Det er indgået i den samlede vurdering, at der var mangelssager vedrørende moderniseringen af ejendommen på Mariendalsvej. Han kan ikke huske nærmere om, hvad han vidste om dette på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Han var bekendt med, at Wenche Marit Quist havde hævet handlen, og han var i den forbindelse orienteret om, at det var vurderet, at der ikke var nogen særlig risiko, men at man kunne tage lejligheden på bogen igen. Der var således 4 usolgte lejligheder i stedet for 3. Mangelsindsigelserne blev ganske omfattende. Det var hans opfattelse, at voldgiftskendelsen kom som et kæmpechok, og at man var uenig i den, men den var, som den var. Der ville ultimo 2006 og i begyndelsen af 2007 have været råd til at betale Wenche Marit Quist 600.000 kr. Efter voldgiftskendelsen og kuppet på ejendomsmarkedet, der kom stort set samtidig, var der ikke længere mulighed for at betale beløbet. Efter forliget med A/B Mariendalsvej var der ikke plads til at dække alle forpligtigelser.

Martin Skeem har supplerende forklaret, at lejligheden var på projektstadiet, da han skrev

under på købsaftalen mellem jul og nytår 2005, og derfor kunne han ikke se den færdige lejlighed på dette tidspunkt. Han skulle overtage lejligheden den 1. april 2006. Den 1. marts var han i lejligheden, der på dette tidspunkt langt fra var færdig. Han kontaktede Mogens Sønderup, som sagde, at tidsplanen holdt. Den 1. april 2006 fik han nøglen af en projektleder. Hverken gulvene eller dørrammerne var færdige, og der var også en del andre ting, der ikke var færdige. Derfor afleverede han nøglen igen. De følgende 2-3 måneder boede han rundt omkring. Han fik på et tidspunkt udbetalt nogle dagbøder for forsinkelsen. De øvrige, der skulle flytte ind, oplevede noget tilsvarende. Han flyttede ind 1. juli eller 1. august. På dette tidspunkt var der blevet lavet nogle småting. De nye gulve var blevet lagt, uden at fodpanelerne havde været nedtaget, og der manglede lister langs gulvene. Der var også andre småmangler. Det er hans opfattelse, at han ikke var den af beboerne, der var hårdest ramt.

Han begyndte i løbet af sommeren 2006 at deltage i arbejdet med at få klaret problemerne i ejendommen. Der var udover problemer i de enkelte lejligheder også problemer med fællesarealer, der ikke var i orden. Det var et stort arbejde at få et samlet overblik over manglerne. På et tidspunkt havde de kontakt med en byggesagkyndig, der hjalp dem med at få et ensartet niveau for hvilke mangler, der kunne kræves udbedret. Han blev formelt valgt ind i bestyrelsen på generalforsamlingen i efteråret 2006.

Han har både personligt og for andelsforeningen skrevet mails om udbedring. Indtil sommeren 2006 var MT Højgaard stadig på banen. Da MT Højgaard forlod pladsen i sensommeren 2006, var det ikke muligt at få udbedret yderligere mangler. Marselis Finans ApS henviste til MT Højgaard, der sagde, at de havde udført det, som de skulle ifølge aftale med Marselis Finans ApS. På et tidspunkt henviste Marselis Finans ApS beboerne til, at de måtte afvente 1 års gennemgangen.

Det var andelsboligforeningens administrator, som tog sig af opkrævning af differenceboligafgift. Betalingerne udeblev fra starten af 2007, og han orienterede bestyrelsen om de manglende betalinger. Det var et stort problem. Bestyrelsen havde mange kontakter til administrator, som rykkede Marselis Finans ApS. Han mener, at Marselis Finans ApS på et tidspunkt koblede voldgiftsagen og den manglende betaling af differenceboligafgift sammen. Det var et betydeligt beløb, og det var andelshaverne, som måtte dække dette beløb. Det medførte, at boligafgiften blev sat op, og det betød, at der var andelshavere, der ikke kunne betale boligafgiften. Det blev en ond spiral.

Budgettet var lagt an på, at de 3 erhvervslejemål kunne udlejes, men de var ikke klar til udlejning. Det store erhvervslejemål blev først udlejet i 2007. MT Højgaard havde haft kontor i et af de øvrige erhvervslejemål, og det var ikke klar til brug. Det blev senere langtidsudlejet, mod at lejer selv skulle istandsætte det.

Han har solgt sin lejlighed, som han havde givet 465.000 kr. for, til overtagelse den 1. maj 2012 for 100.000 kr. Han fik i forbindelse med salget indtryk af, at værditabet udover den generelle situation i markedet skyldtes, at boligafgiften var steget fra 5.600 kr. til 7.500 kr. Relativt kort tid efter foreningen var stiftet, var der andre, som havde solgt. Allerede på dette tidspunkt var prisen faldet til mellem 100.000 og 150.000 kr. på grund af den højere boligafgift.

Ham bekendt er MT Højgaard ikke blevet nægtet adgang til udbedring af mangler ved ejendommen. Det er hans opfattelse, at grundlaget ændrede sig, efterhånden som sagen kørte, men ham bekendt er Marselis Finans ApS ikke blevet nægtet adgang til at udbedre.

Bestyrelsen havde uformel mailkontakt til andelsboligforeningen i ejendommen på Mariendalsvej for eventuelt at samarbejde over for Marselis Finans ApS. Det er vidnets indtryk, at problemerne med Marselis Finans ApS var tilsvarende i denne ejendom.

Han ved ikke, om lejeren af den beboelseslejlighed i Ryegade 56 B, st. tv., som andelsboligforeningen skulle overtage i henhold til tegningstilbuddet (ekstrakten, side 131, punkt 1.1, 2. afsnit), er flyttet.

Procedure

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

Landsrettens begrundelse og resultat

Efter de oplysninger, der er forelagt landsretten, kan det lægges til grund, at der forud for generalforsamlingen den 25. maj 2007, hvor udlodningen af de 8 mio. kr. blev besluttet, havde været en massiv korrespondance om mangler i ejendommen i Ryegade, og at der i

forlængelse heraf var indledt voldgiftssag i februar 2007, hvorunder andelsboligforeningen havde nedlagt påstand om betaling af 1 mio. kr. med forbehold for forhøjelse efter syn og skøn. Der blev afholdt syns- og skønsforretning den 23. maj 2007, hvor der blev gennemgået næsten 600 klagepunkter, hvoraf klageren senere fik medhold i næsten alle. Det kan videre lægges til grund, at Wenche Marit Quist i slutningen af 2006 havde hævet købet af sin lejlighed efter, at Københavns Kommune havde meddelt afslag på dispensation fra højdekravene i 2 af lejlighedens 3 rum, at Marselis Finans ApS ikke havde påklaget dette afslag, at parterne ikke kunne komme overens om en forligsmæssig løsning i anledning af det hævede køb, at Wenche Marit Quists advokat allerede den 10. januar 2007 rejste krav om betaling af ca. 600.000 kr. over for Marselis Finans ApS, og at det på denne baggrund i umiddelbar forlængelse af, at handlen blev hævet, må have stået Marselis Finans ApS klart, at der var en væsentlig risiko for, at selskabet ville blive pålagt at tilbagebetale købesummen på 519.000 kr. Herudover var der gjort indsigelser om mangler i den ejendom på Mariendalsvej, der af Marselis Finans ApS var istandsat og overdraget til en andelsboligforening parallelt med ejendommen i Ryesgade. Endelig havde begge andelsboligforeninger opkrævet differenceleje i forbindelse med lejligheder, der var udlejet, hvilke opkrævninger var ubetalte, efter at man i Marseliskoncernen havde besluttet at indstille betalingerne i anledning af de verserende sager om mangler.

Der var alene hensat 500.000 kr. til dækning af kravet i anledning af mangelssagen i ejendommen i Ryesgade og til dækning af udgifter i forbindelse med refusionsopgørelserne vedrørende ejendommene i Ryesgade og på Mariendalsvej.

Det, der er anført af Mogens Sønderup og Marselis Projekt A/S om forventningerne til udfaldet af de verserende tvister, kan ikke begrunde, at Marselis Finans ApS berettiget har kunnet se bort fra muligheden for, at modparterne ville få medhold i de varslede eller allerede rejste krav.

Det har herefter ikke været forsvarligt for selskabet at gennemføre udlodning på dette tidspunkt.

På denne baggrund, og i øvrigt af de grunde, som byretten har anført, tiltrædes det, at Mogens Sønderup og Marselis Projekt A/S som henholdsvis direktør for og eneanpartshaver i Marselis Finans ApS er ansvarlige for de tab, som Wenche Marit Quist og A/B Ryesgade 56 har lidt i anledning af udlodningerne.

Der er ikke oplyst nogen driftsmæssig eller saglig baggrund for udlodningen, som blev foretaget på et tidspunkt, hvor selskabet i realiteten kunne befinde sig i en afviklings-situation, hvis de forhandlinger om køb af 2 andre ejendomme, som Mogens Sønderup har forklaret om, ikke blev gennemført. Udlodningen blev endvidere foretaget efter, at det overskud på 33 mio. kr., der var forventet ved udgangen af 2005, allerede ved udgangen af 2006 var blevet formindsket til et forventet overskud på 11 mio. kr., og på et tidspunkt hvor der verserede flere sager, som også må have påført Marselis Finans ApS udgifter til rådgiverbistand. Over for disse omstændigheder, der antagelig gør, at Marselis Finans ApS efter udlodningen ikke havde tilstrækkeligt kapitalberedskab til at opfylde sine forpligtelser, har Mogens Sønderup og Marselis Projekt A/S ikke godtgjort, at den manglende opfyldelse af kravene fra Wenche Marit Quist og A/B Ryesgade 56 ikke skyldes udlodningen. Herefter, og da de beløbsmæssige opgørelser af påstandene ikke er bestridt, tager landsretten påstandene fra Wenche Marit Quist og A/B Ryesgade 56 til følge.

Da byrettens afgørelse vedrørende betaling til Wenche Marit Quist er stadfæstet, skal landsretten ikke træffe afgørelse om sagens omkostninger for byretten, jf. retsplejelovens § 315.

A/B Ryesgade har forhøjet sin påstand for landsretten, og forandringen i det beløb, som andelsboligforeningen er blevet tilkendt, skyldes udelukkende denne påstandsforhøjelse. På denne baggrund stadfæster landsretten byrettens afgørelse om sagsomkostninger tilkendt andelsboligforeningen for sagens behandling ved byretten.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal Mogens Sønderup og Marselis Projekt A/S betale sagsomkostninger for landsretten til Wenche Marit Quist med 90.000 kr. og til A/B Ryesgade 56 med i alt 230.075 kr. Beløbet til Wenche Marit Quist er til udgifter til advokatbistand. Beløbet til A/B Ryesgade 56 omfatter 2.540 kr. til retsafgift af påstandsforhøjelsen for landsretten, 2.535 kr. til vidneførsel og 225.000 kr. til udgifter til advokatbistand. Beløbene til dækning af udgifter til advokatbistand er inkl. moms, da Wenche Marit Quist og A/B Ryesgade 56 ikke er momsregistreret. Landsretten har ved fastsættelsen af beløbene lagt vægt på sagernes økonomiske værdi, omfang og forløb, herunder at hovedforhandlingen har været omberammet med en dags varsel på grund af Mogens Sønderups sygdom. Der er endvidere taget hensyn til, at ekstrakten og materialesamlingen er udarbejdet af A/B Ryesgade 56's advokat.

Thi kendes for ret:

Det stadfæstes, at Mogens Sønderup og Marselis Projekt A/S skal betale 895.652,89 kr. med procesrente fra den 8. april 2010 til Wenche Marit Quist.

Mogens Sønderup og Marselis Projekt A/S skal betale 5.309.051,67 kr. med procesrente fra den 23. december 2009 til A/B Ryesgade 56.

Mogens Sønderup og Marselis Projekt A/S skal betale sagens omkostninger for landsretten til Wenche Marit Quist med 90.000 kr. og til A/B Ryesgade 56 med 230.075 kr.

Byrettens sagsomkostningsafgørelser stadfæstes.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Kristian Petersen

Dorte Jensen

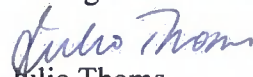
Hans-Jørgen Nymark Beck

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 9. oktober 2012


Julie Thoms
retssekretær