



Den 19. december 2018 kl. 15:00 blev skifteretten sat af dommerfuldmægtig Nadine Mogensen.

Der blev foretaget:
SKS 61- /2012.

Ægtefælleskifte

M

mod

H

Ingen indkaldt eller mødt.

Der blev fremlagt:

Brev af 6. november 2018 fra advokat Jørgen Grønborg

Brev af 8. november 2018 fra advokatfuldmægtig Jens Egsgaard

Mail af 15. november 2018 fra bobehandler, advokat Jette Jessen.

Advokat Jørgen Grønborg har for H anmodet om ny omvurdering af ejendommen i . Advokaten har henvist til, at ejendommens handelsværdi må antages at afvige væsentligt fra Nybolig Landbrugs vurdering af 13. juli 2018, jf. ægtefælleskiftelovens § 76, stk. 3. Advokaten har indhentet en havelågevurdering fra henholdsvis Danbolig Randers og Home Randers. Danbolig Randers har anslået og fastholdt ved mail af 2. november 2018 ejendommens værdi til 3,5 mio. kr. Home Randers har den 1. november 2018 anslået værdien til 2,8 mio. kr.

Advokatfuldmægtig Jens Egsgaard har for M protesteret mod anmodningen. Advokaten har henvist til, at betingelserne for omvurdering ikke er opfyldt.

Skifteretten afsagde

Kendelse

Af forarbejderne til ægtefælleskiftelovens § 76, nr. 3, fremgår bl.a.:

"Efter nr. 3 kan der endelig foretages omvurdering, hvis det pågældende aktiv eller passivs handelsværdi må antages at afvige væsentligt fra vurde-

ringsresultatet. Der sigtes hermed for det første til tilfælde, hvor aktivets værdi må antages at have ændret sig væsentligt, siden en tidligere sagkyndig vurdering fandt sted. Bestemmelsen vil navnlig kunne være relevant i tilfælde, hvor der ved bobehandlingens begyndelse eller før dette tidspunkt har fundet en sagkyndig vurdering sted af et aktiv eller passiv, f.eks. af aktier eller fast ejendom, som siden må antages at være steget eller faldet væsentligt i værdi. Bestemmelsen omfatter dog også tilfælde, hvor det må antages, at aktivets eller passivets værdi ikke har ændret sig siden vurderingen, men hvor den oprindelige værdiansættelse ikke desto mindre afviger væsentligt fra handelsværdien".

Skifteretten har den 8. december 2017 bestemt, at der skulle ske omvurdering i medfør af ægtefælleskiftelovens § 76, nr. 3.

Nybolig Landbrug ved ejendomsmægler har den 13. juli 2018 på baggrund af en forudgående besigtigelse med parterne og parternes advokater vurderet ejendommens værdi til 2 mio. kr.

På den baggrund og da *H* ikke ved ensidigt at indhente havelågevurderinger foretaget henholdsvis før og efter Nybolig Landbrugs vurdering har godtgjort, at ejendommens handelsværdi må antages at afvige væsentligt fra vurderingsresultatet, tager skifteretten ikke anmodningen til følge.

Derfor bestemmes:

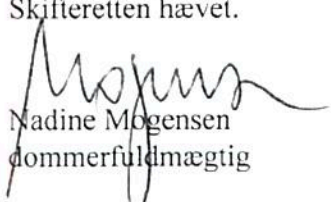
H's

anmodning om omvurdering tages ikke til følge.

Skifteretten forhøjede sikkerheden med 34.800 kr. + moms, i alt 43.500 kr., der indbetales af *M* inden 14 dage.

Sagen udsat.

Skifteretten hævet.


Nadine Mogensen
dommerfuldmægtig

Vestre Landsrets 9. afdeling holdt den 14. februar kl. 11.00 møde på tingstedet i Viborg.

Som dommere fungerede landsdommer Dorte Jensen, Lis Frost og Anders Boserup Lauridsen (kst.).

V.L. B-0002-19

H
mod
M

Fremlagte bilag:

- kæreskrift af 21. december 2018 fra advokat Jørgen U. Grønberg
- brev af 27. december 2018 med bilag fra advokatfuldmægtig Jens Egsgaard
- brev af 2. januar 2019 fra Skifteretten i Randers
- udskrift af retsbogen (sag nr. SKS 61-5171/2012)
- brev af 2. januar 2019 med bilag fra advokat Jørgen U. Grønberg
- brev af 25. januar 2019 med bilag fra advokatfuldmægtig Jens Egsgaard
- to breve af 28. januar 2019 fra advokat Jørgen U. Grønberg
- brev af 29. januar 2019 fra advokat Jørgen U. Grønberg
- to breve af 29. januar 2019 fra advokatfuldmægtig Jens Egsgaard.

Ved kendelse af 19. december 2018 har Skifteretten i Randers bestemt, at H's
begæring om omvurdering af ejendommen ikke tages
til følge.

Kendelsen er kæret af H med påstand om, at anmodningen om omvurdering
af ejendommen tages til følge.

M har påstået stadfæstelse.

Til støtte for påstanden har H navnlig anført, at ejendommens handelsværdi
væsentligt overstiger den af Nybolig Landbrug i Randers den 13. juli 2018 foretagne vur-
dering på 2.000.000 kr., og at betingelserne for en omvurdering efter ægtefælleskiftelovens

§ 76, nr. 3, derfor er til stede. De af *H* indhentede kantstensvurderinger, foretaget af henholdsvis Danbolig Randers den 16. oktober 2017 og Home Randers den 1. november 2018, på henholdsvis 3.500.000-4.000.000 kr. og 2.800.000 kr., antageliggør en væsentligt højere vurdering. Parterne er tilsyneladende i øvrigt enige om, at ejendommens værdi overstiger 2.000.000 kr., idet *M* har afslået såvel *H's* købstilbud på 2.200.000 kr. som *H's* tilbud om, at ejendommen sættes til salg for 3.000.000 kr., i hvilken forbindelse *H* vil udlægge omkostningerne til at gøre ejendommen salgsklar. *M's* indlæg for landsretten er udtryk for en anerkendelse af, at ejendommens handelsværdi andrager mindst 2.400.000 kr. Ejendommen er ved købsaftale af 28. november 2018 blevet solgt til 2.600.000 kr. til tredjemand.

Til støtte for påstanden om stadfæstelse har *M* navnlig anført, at *H's* købstilbud – efter hans opfattelse – alene var fremsat med henblik på at provokere ham, idet hun var bekendt med, at han ikke ønskede af forlade ejendommen på daværende tidspunkt. Det forhold at *H* ikke efterfølgende har accepteret hans kontratilbud på 2.400.000 kr. bestyrker hans opfattelse, idet en handel på disse vilkår vil give *H* en økonomisk gevinst, hvis hun kunne videresælge ejendommen for 3.000.000 kr. som foreslået i kæreskriftet. *M's* ændrede holdning til at sælge ejendommen beror på hans høje alder og de på sigt skønnede vanskeligheder ved at passe ejendommen. Salget af ejendommen til 2.600.000 kr. er ikke relevant, idet værdiansættelsen af ejendommen sker på vurderingstidspunktet. Efterfølgende forhold skal således ikke tages i betragtning. Salgssummen på 2.600.000 kr. er i øvrigt ikke udtryk for ejendommens reelle salgsværdi. Køberen driver støjende virksomhed fra naboejendommen, og køberen har betalt en merpris for ejendommen med henblik på at undgå berettigede indsigelser fra *M*.

Landsretten afsagde

K e n d e l s e:

Det følger af ægtefælleskiftelovens § 74, stk. 1, at skifteretten efter anmodning kan bestemme, at handelsværdien af et bos aktiver eller passiver skal fastsættes ved sagkyndig vurdering.

To uafhængige sagkyndige har vurderet ejendommens handelsværdi til henholdsvis 1.850.000 kr. og 2.000.000 kr. Efter indhentelsen af disse vurderinger, har *M* solgt ejendommen for 2.600.000 kr. til tredjemand. På denne baggrund finder landsretten, at der undtagelsesvist er adgang til at gennemføre omvurdering efter ægtefælleskiftelovens § 76, nr. 3, for anden gang.

M skal betale sagsomkostninger til *H* for landsretten. Beløbet fastsættes til 3.500 kr.

Th i b e s t e m m e s:

H's anmodning om omvurdering tages til følge.

I sagsomkostninger for landsretten skal *M* inden 14 dage betale 3.500 kr. til *H*.

Kæreafgiften skal betales tilbage.

Sagen sluttet.

Dorte Jensen

/ Randi Bruhn Madsen

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 14. februar 2019

Maja Jensen

Elev