RETTEN I HILLERØD
RETSBOG

Den 12. november 2025 holdt Retten i Hillerød møde i retsbygningen.

Retsassessor Mette Sørensen behandlede sagen.

Sag BS-30456/2020-HIL

Ejerforeningen Kong Knuds Park
(advokat Nikolaj Kjær)

mod

Kongenspark ApS

og

Familiebolig A/S
(advokat Morten Sølund Olsen)

og

IF SKADEFORSIKRING, FILIAL AF IF SKADEFÖRSÄKRING AB (PUBL), SVERIGE

Skønsmandens estimat er modtaget den 11. august 2025.

Familiebolig A/S har i meddelelse af 15. august 2025 fremsendt følgende bemærkninger:

"…

Skønsmanden har indleveret sit honoraroverslag til besvarelse af rekvirentens supplerende spørgsmål. På vegne af Familiebolig A/S finder jeg det nødvendigt at fremkomme med en række bemærkninger i den forbindelse.

Skønsmanden har meddelt et forventet honorar for besvarelse af de tre stillede spørgsmål på kr. 311.500. Med et honorar i denne størrelse, skal der være en proportionel sammenhæng til nødvendigheden af de ønskede besvarelser. Det er der ikke i nærværende sag.

Baggrunden for honoraroverslagets størrelse skyldes, at der i ydelsen fra skønsmanden indgår en egentlig projektering af mulige løsninger. Skønsmanden har tidligere ved mail af 14. maj 2025 meddelt parterne, at besvarelsen af det supplerende skønstema kræver projektering på projektforslagsniveau og dermed ikke blot et skøn og en besvarelse af rekvirentens spørgsmål.

Udførelse af projektering ligger uden for skønsmandens sædvanlige arbejde og opdrag. Skønsmanden skal alene afgive et "skøn". På baggrund af det modtagne honoraroverslag står det klart, at en besvarelse af rekvirentens spørgsmål ikke kun indeholder skønsmandens skøn, men derimod en egentlig projektering, hvilket ikke står på mål med en skønsmands opdrag iht. retsplejelovens bestemmelser.

Herudover er besvarelsen af rekvirentens supplerende spørgsmål ikke nødvendig.

Skønsmanden har forholdt sig til det af Kongenspark ApS indhentede udbedringsforslag udarbejdet af det rådgivende ingeniørfirma Oluf Jørgensen A/S fremlagt som bilag E. Skønsmanden har bekræftet, at *"udbedringsmetoden vurderes at være korrekt og tilstrækkelig"*, jf. svar på spørgsmål IF, D. Der foreligger således et konkret udbedringsforslag, som er bekræftet korrekt og tilstrækkeligt.

De udbedringstiltag som blev udført, forud for den isolerede bevisoptagelse vedr. volden omkring søen og genbrugscontainere, er efter skønsmandens vurdering også korrekt udført til sikring mod høj vandstand, jf. skønsmandens svar på spørgsmål IF, B og IF, C.

Eftersom skønsmanden i sin første besvarelse har vurderet; 1) årsagen til de konkrete hændelser med høj vandstand, 2) at udførte tiltag forud for bevisoptagelsen har været korrekte, og 3) har vurderet og bekræftet, at udbedringsforslaget fremlagt i bilag E er korrekt og tilstrækkeligt for den øvrige del, så er der ikke proportionalitet ved at indhentelse af yderligere løsningsforslag til en forventet honorarsum på kr. 311.500.

Med et så uforholdsmæssigt stort honorar for indhentelse af en besvarelse, som ikke er nødvendig for rekvirentens krav på bevissikring, kan Familiebolig A/S ikke godkende skønsmandens honoraroverslag.

De skønsindstævnte har nu været tvunget gennem en proces på mere end 5 år. Der er fremkommet én skønserklæring. De skønsindstævnte lider allerede under rekvirentens jagt på flere og større udbedringsomkostninger, også mere end, hvad der må anses for rimeligt. De skønsindstævnte har krav på en retfærdig proces uden unødvendige og uforholdsmæssige omkostninger.

Retten anmodes høfligst om ikke at udmelde skønsmanden til besvarelse af de supplerende spørgsmål fra rekvirenten, og i forlængelse heraf anmodes retten om at afslutte denne bevisoptagelse. Det bemærkes hertil, at rekvirenten ikke lider noget retstab ved en afsluttet bevisoptagelse, idet rekvirenten må forventes under alle omstændigheder at skulle forfølge et evt. postuleret krav i retsligt regi. I den forbindelse vil rekvirenten bevare muligheden for at begære syn og skøn under retssagen.

…"

IF SKADEFORSIKRING har i meddelelse af 18. august 2025 følgende bemærkninger til skønsmandens honoraroverslag anført:

"…
Under henvisning til tidligere skrivelser fra If Forsikring (tidligere Topdanmark Forsikring) fastholdes det, at der ikke er nogen forsikring i kraft i If Forsikring (tidligere Topdanmark Forsikring) på tidspunktet for de i sagen omhandlende skader. Der henvises til skrivelser af 19. august 2020 med bilag, som efterfølgende er blevet gentaget af flere omgange.

Skønsindstævnte 3, tidligere Topdanmark Forsikring, nu If Forsikring, har således siden rekvirentens anmodning om isoleret bevisoptagelse den 31. juli 2020, gjort opmærksom på, at der ikke er dækning på forsikringen og at syn og skøn mod Topdanmark Forsikring A/S, derfor er helt ugrundet. Det kan derfor allerede på forhånd fastslås, at der i forhold til If Forsikring er tale om overflødig bevisførelse.

Derudover bemærkes det, at en egentlig projektering ligger uden for skønsmandens opdrag, skønsmandens honoraroverslag synes at forudsætte en egentlig projektering.

If Forsikring kan tilslutte sig, som anført af Familiebolig A/S ved meddelelse af 15. august 2025, at Retten højfligst må anmodes om ikke at udmelde skønsmanden til besvarelse af de supplerende spørgsmål fra rekvirenten, og i forlængelse heraf anmodes retten om at afslutte denne bevisoptagelse.
…"

Familiebolig A/S har i meddelelse af 17. september 2025 anført:

"…
Undertegnede kan konstatere, at rekvirenten endnu engang (for tredje gang) har anmodet Retten om fristudsættelse for evt. bemærkninger til skønsmandens honoraroverslag m.m.

Retten har eo ipso valgt endnu engang at udsætte rekvirentens frist uden hensyntagen til de øvrige parters interesser i sagen. Rettens frist for indlevering af indsigelser var oprindeligt på én uge fra modtagelse af honoraroverslag. De øvrige parter har overholdt den oprindelige frist, som for rekvirentens vedkommende nu er blevet forlænget med i alt 6 uger.

Henset til, at fristudsættelsen alene beror på rekvirentens egne, interne forhold, og idet den isolerede bevisoptagelse nu har verseret i mere end 5 år, har undertegnede en klar forventning om, at der således ikke vil ske flere fristudsættelser til rekvirenten om samme, således sagens afslutning kan fremmes.

Jeg bemærker for en ordens skyld, at der er fremkommet indsigelser til skønsmandens honoraroverslag fra de øvrige parter.
…"

Ejerforeningen Kong Knuds Park har i meddelelse af 18. september 2025 oplyst:

"…
Rekvirenten har ikke bemærkninger til skønsmandens honoraroverslag.

…"

Familiebolig A/S har i meddelelse af 18. september 2025 fremsendt anmodning om stillingtagen:

"…
Det er noteret, at rekvirenten nu har håndteret fristen og meddelt, at der fra rekvirentens side ikke er bemærkninger til skønsmandens honoraroverslag.

Henset til, at der foreligger indsigelser til honoraroverslaget fra de øvrige parter, anmodes venligst om rettens stillingtagen hertil på det foreliggende grundlag.
…"

Ejerforeningen Kong Knuds Park har i meddelelse af 30. september 2025 fremsendt følgende bemærkninger:

"…
Rekvisita bemærkninger giver ikke anledning til ændring af det supplerende skønstema. Som det tidligere er fremhævet har rekvirenten selvsagt et retskrav på at få manglerne værdiansat ved det oprindelige syn og skøn.

Først har den oprindelige skønsmand konstateret, at han - uagtet at han var bekendt med skønstemaets indhold - ikke kunne besvare dette.

Dernæst har nummer to skønsmand - efter at have været blevet præsenteret for problemstillingen med den oprindelige skønsmand, det nye skønstema og afgivet overslag herom - meddelt, at han i realiteten skulle have et betydeligt højere overslag for at besvare skønstemaet. Rekvisita har gentagne gange protesteret herimod, men det ændrer ikke ved, at rekvirentens oprindelige skønstema ikke er besvaret, hvilket rekvirenten har et anerkendelsesværdigt krav på.
…"

Familiebolig A/S har i meddelelse af 1. oktober 2025 fremsendt supplerende bemærkninger:

"…
Rekvirentens bemærkninger af g.d. giver anledning til følgende opsummerende bemærkninger, idet der i øvrigt henvises til indlæg af 15. august 2025 med indsigelser mod skønsmandens honorar.

Det må på det kraftigste udfordres, at rekvirenten skulle have et – som påstået – anerkendelsesværdigt krav på indhentelse af yderligere besvarelser, herunder med projektering af omfattende og unødvendige tiltag.

Rettens opmærksomhed henledes høfligst til skønsmandens besvarelse af spørgsmål IF, B og IF, C, hvor skønsmanden bekræfter, at det udbedringsforslag som er fremlagt i bilag E, bekræftes at være korrekt og tilstrækkeligt for sikring mod forhøjet vandstand. Det er derfor ikke proportionelt, at skønsmanden skal iværksætte projektering til brug for besvarelse af yderligere spørgsmål, når ydelsen herfor forventes at udgøre kr. 311.500, hvilket i øvrigt er væsentligt mere end udbedringsforslaget fremlagt i bilag E (der skønnes at kunne udføres for kr. 25.000 – 50.000).

Anmodningen om, at skønsmanden ikke udmeldes til besvarelse af de supplerende spørgsmål fastholdes. Rekvirenten lider intet retstab ved en afsluttet isoleret bevisoptagelse, idet rekvirenten under alle omstændigheder forventes at skulle forfølge et evt. postuleret krav i retsligt regi, hvorunder rekvirenten på ny vil få anledning til at begære syn og skøn, hvis en retssag i det hele taget indledes.

Såfremt retten tillader indhentelsen af de supplerende spørgsmål fra rekvirenten, gøres det allerede nu gældende, at omkostningerne forbundet hermed – uanset udfaldet af skønsmandens supplerende besvarelse – endeligt skal afholdes af rekvirenten selv.
…"

IF SKADEFORSIKRING har i meddelelse af 8. oktober 2025 fremsendt følgende afsluttende bemærkninger:

"…
If Skadeforsikring kan tilslutte sig det af Familiebolig A/S anførte ved skrivelse af 1. oktober 2025.

Der er tale om helt uforholdsmæssig store omkostninger forbundet med yderligere supplerende spørgsmål til en skønsmand om omfattende projektering og prissætning heraf.

Det bestrides, at rekvirenten lider et retstab ved ikke at få lov stille yderligere supplerende spørgsmål til skønsmanden.

Der henvises desuden til tidligere skrivelser fra If Skadeforsikring (tidligere Topdanmark Forsikring), hvoraf det fremgår, at der under alle omstændigheder ikke er dækning på forsikring i If Skadeforsikring for de omhandlende hændelser. Den isolerede bevisoptagelse er derfor under alle omstændigheder overflødig bevisførelse i forhold til If Skadeforsikring, hvilket er blevet gjort gældende helt fra sagens begyndelse uden at rekvirenten har forholdt sig hertil.

Det tiltrædes, således også, at omkostninger forbundet med den isolerede bevisoptagelse, uanset udfaldet – endeligt skal afholdes af rekvirenten selv.
…"

Kongenspark ApS har i meddelelse af 10. oktober 2025 fremsendt følgende afsluttende bemærkninger:

"…
Til Retten Afsluttende bemærkninger Sagsnummer BS -30456/2020-HIL, Ejerforeningen Kong Knuds Park mod Kongenspark ApS m.fl. (3)

Kongenspark ApS kan tilslutte sig det af Familiebolig A/S anførte ved skrivelse af 1. oktober 2025.
Der er tale om helt uforholdsmæssig store omkostninger forbundet med yderligere supplerende spørgsmål til en skønsmand, som indeholder egentlig projektering.

Det bestrides, at rekvirenten lider et retstab ved ikke at få lov stille yderligere supplerende spørgsmål til skønsmanden.

Der henvises desuden til at Kongenspark ApS er et selskab med begrænset hæftelse, og en negativ egenkapital, og at selskabets revisor oplyser, at der er en væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift vedrørende det kommende års likviditet. Årsregnskabet aflægges derfor ikke under forudsætning om fortsat drift, hvorfor anvendt regnskabspraksis er tilpasset som følge heraf. Det

er tydeligt, at der under alle omstændigheder ikke vil kunne findes nogen dækning, hos selskabet, for de omhandlende hændelser.

Den isolerede bevisoptagelse er derfor under alle omstændigheder overflødig bevisførelse i forhold til Kongenspark ApS, hvilket er blevet gjort gældende gennem hele sagen, uden at rekvirenten har forholdt sig hertil. Det tiltrædes, således også, at omkostninger forbundet med den isolerede bevisoptagelse, uanset udfaldet – endeligt skal afholdes af rekvirenten selv.
…"

Familiebolig A/S har i meddelelse af 10. oktober 2025 fremsendt følgende afsluttende bemærkninger:

"…
På vegne af Familiebolig A/S skal jeg i det hele henvise til indlæg af 15. august 2025 og supplerende indlæg af 1. oktober 2025.

Det fastholdes således, at 1) den af rekvirenten ønskede bevisførelse er uden betydning for sagen, 2) det ligger (langt) uden for skønsmandens opgave og opdrag at forestå projektering, herunder på projektforslagsniveau, og 3) rekvirenten ikke lider noget retstab ved bevisoptagelsens afslutning.

Retten anmodes derfor om ikke at udmelde skønsmanden til besvarelse af de supplerende spørgsmål fra rekvirenten, og i forlængelse heraf anmodes retten om at afslutte denne bevisoptagelse.
…"

Retten afsagde

KENDELSE

Denne isolerede bevisoptagelse blev indleveret i retten den 13. juli 2020.

Af det første endelige skønstema af 14. marts 2022 fremgår følgende om den overordnede ramme for syn og skøn:

"..
Sagen omhandler 48 huse, som er bygget og solgt af Kongens Park ApS.
Projektet er projekteret af Rådgivningsvirksomheden Balslev A/S, som gik konkurs i 2019, men som er forsikret igennem TopDanmark Forsikring A/S.
Familiebolig A/S har været hovedentreprenør på projektet.

Boligområdets regnvandssystem er iht. dokumentation fra projekteringsfasen, udleveret fra Kongenspark ApS og rådgivende ingeniør Balslev, dimensioneret til at kunne håndtere en 10-års regnhændelse jf. krav fra myndigheden (Egedal Kommune).

Regnvandssystemet har gentagende gange været overbelastet, hvor søen er gået over sine bredder, hvorved der løber vand ud på fællesarealet og vej i den sydlige ende af området.
….

Hovedtemaet for skønsforretningen er således at få en afklaring på manglernes omfang samt udbedringsmetode og omkostningerne hertil.
…"

Skønsmanden Per Sørensen blev udpeget den 30. august 2022, den 6. september 2022 blev der afholdt skønsforretning, og skønsmanden udarbejdede skønserklæringer af 27. november 2022, og af 12. juli 2023.

Parterne var herefter enige om, at skønsmanden ikke havde besvaret de stillede spørgsmål på tilfredsstillende vis, og skønsmanden oplyste, at han på det foreliggende grundlag ikke var i stand til at besvare spørgsmålene.

Ved kendelse af 10. november 2023 bestemte retten, at de af skønsmanden anmodede honorarer ikke blev godkendt.

Den 5. marts 2024 udpegede retten Brian Bryder Rasmussen som ny skønsmand, og Brian Bryder Rasmussen har udarbejdet skønserklæring af 21. august 2024.

Ejerforeningen Kong Knuds Park protesterede herefter mod det af skønsmanden opkrævede honorar, idet de anførte, at skønsmanden ikke havde svaret på spørgsmålene i skønstemaet, og anmodede om at stille uddybende spørgsmål til skønsmanden uden udarbejdelse af et supplerende skønstema. De øvrige parter havde ingen bemærkninger til skønsmandens honorar, men protesterede imod, at Ejerforeningen Kong Knuds Park stillede uddybende spørgsmål til skønsmanden uden udarbejdelse af et supplerende skønstema. Retten godkendte herefter den 15. januar 2025 skønsmandens honorar, og gav parterne en frist til eventuelle supplerende spørgsmål.

Ejerforeningen Kong Knuds Park indleverede den 3. marts 2025 supplerende spørgsmål SS 1 – SS 3 til skønsmanden, og modparterne havde lejlighed til at udtale sig, hvorefter retten den 3. april 2025 bestemte, at skønsmanden skulle besvare de supplerende spørgsmål. Ved mail af 14. maj 2025 meddelte skønsmanden imidlertid parterne, at besvarelsen af det supplerende skønstema ville involvere flere forskellige ingeniørfaciliteter for at undersøge og beskrive, hvilke mulige løsninger, der findes, formentlig til projektforslagsniveau.

Den 14. maj 2025 anmodede Efterforeningen Kong Knuds Park om, at skønsforretningen principalt skulle gå om, subsidiært fastholdt Ejerforeningen Kong Knuds Park anmodningen om supplerende syn og skøn i henhold til skønstemaet af 3. marts 2025.

Den 11. juli 2025 afsagde retten kendelse om, at skønnet ikke skal gå om og gav

Ejerforeningen Kong Knuds Park en frist til den 25. juli 2025 til at indlevere skønsmandens honoraroverslag og oplysning om, hvornår supplerende skønserklæring kan foreligge.

Den 11. august 2025 indleverede skønsmanden et honorarforslag på 311.500 kr. inkl. moms og et tidsestimat på 3-4 måneder. Det fremgår af forslaget, at skønsmanden for at kunne besvare skønstemaet af 3. marts 2025 er nødt til at anvende 62 timer svarende til 99.200 kr. med tillæg af moms til ny skønsforretning, besvarelse af spørgsmål, sagshåndtering, KS, samt håndtering af supplerende undersøgelser, idet det er nødvendigt at iværksættes forundersøgelse/opmålinger/ekstern bistand som grundlag for kapitalisering af de forskellige faglige udbedringsudgifter, hvilken estimeres til udlæg på 150.000 kr. med tillæg af moms. Det fremgår endvidere, at det estimeres til at tage 3 til 4 måneder at besvare skønstemaet.

Ved en gennemgang af svarerne i skønserklæringen af 21. august 2024, sammenholdt med skønsmandens oplysning om, hvad en besvarelse af skønstemaet af 3. marts 2025 vil kræve, samt størrelsen af hans honorarforslag og tidsestimat, vurderer retten, at der ikke længere er tale om et skøn og en besvarelse af Ejerforeningen Kong Knuds Parks supplerende skønstema, men om en udarbejdelse af en egentlig projektering på projektforslagsniveau.

På den baggrund, samt da der er tale om helt uforholdsmæssig høje omkostninger, vurderer retten, at skønsmandens besvarelse af skønstemaet ligger uden for skønsmandens sædvanlige arbejde og opdrag, herunder uden for rammerne for denne isolerede bevisoptagelse. Henset hertil, samt til der er ikke en proportionel sammenhæng mellem honorarforslagets størrelse og nødvendigheden af, at skønstemaet bliver besvaret, vurderer retten, at skønsmandens honorarforslag og tidsestimat af 11. august 2025 ikke kan godkendes.

THI BESTEMMES:

Skønsmanden Brian Bryder Rasmussens honorarforslag og tidsestimat af 11. august 2025 godkendes ikke.

Parterne skal inden den 26. november 2025 meddele retten, hvorvidt man vil anmode retten om at fastsætte sagens omkostninger, og retten vil herefter give parterne frist til omkostningsindlæg.

Retten udsatte sagen.

Vejledning

Retten har truffet en afgørelse i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du kære (klage over) eller søge Procesbevillingsnævnets tilladelse til at kære afgørelsen til landsretten. Fristen for at kære/søge tilladelse er **2 uger** fra afgørelsens dato.

Det er meget få afgørelser, der kan kæres uden tilladelse. Det kræver tilladelse, hvis afgørelsen vedrører en kendelse eller en beslutning afsagt af byretten under hovedforhandlingen eller under forberedelsen af din sag eller under behandling af en sag om optagelse af bevis. Det samme gælder, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til 50.000 kr. eller mindre.

Du kan få oplysning om, hvordan du søger Procesbevillingsnævnets tilladelse på www.procesbevillingsnaevnet.dk eller mail til post@procesbevillingsnaevnet.dk eller post@pbn.dk. Procesbevillingsnævnet har adresse på Store Kongensgade 1, 2. sal, 1264 København K. Du kan ikke indlevere ansøgningen på minretssag.dk.

Hvis du kan kære eller har fået tilladelse til at kære, skal du benytte minretssag.dk, trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Kære" og følge vejledningen. Du skal betale en retsafgift på 750 kr. for at kære afgørelsen.

Du kan læse mere på domstol.dk.

Publiceret til portalen d. 12-11-2025 kl. 14:34
Modtagere: Advokat (H) Nikolaj Kjær, Modpart Kongenspark ApS, Modpart Familiebolig A/S, Modpart IF SKADEFORSIKRING, FILIAL AF IF SKADEFÖRSÄKRING AB (PUBL), SVERIGE, Rekvirent Ejerforeningen Kong Knuds Park, Advokat (L) Morten Sølund Olsen