

Udskriftsdato: 15. december 2025

KEN nr 9381 af 15/08/2012 (Gældende)

Pressenævnets kendelse i sag nr. 12-70-00228

Ministerium: Justitsministeriet

Journalnummer: 12-70-00228

Pressenævnets kendelse i sag nr. 12-70-00228

Resumé

Klager – en advokat – klagede blandt andet over artiklerne ”DANMARKS VÆRSTE ANDELSBANDITTER”, ”Scorer selv andelsboliger” og ”ANDELSBANDITTER LÆNSER FORENINGER” i Ekstra Bladet.

Pressenævnets begrundelse og afgørelse:

Honorar

Ekstra Bladet har over for Pressenævnet fremlagt budgettal vedrørende [Klager]s honorarer. Budgettallene er ikke bekræftet ved eventuelt at fremlægge regnskabstal.

Af budgettallene fremgår det, at [Klager] har modtaget kr. 400.000 for stiftelsen A/B Østersøgade 36/Sølvgade 105 (2011). Af budgettet er denne honorarpost henført til ”[Klager]”. For så vidt angår de øvrige budgetter, fremgår det ikke heraf i hvilket omfang honoraret alene vedrører klagers arbejde. Af budgetterne fremgår det, at honorarerne beløber sig til følgende: A/B Stockholmsgade 23/Upsalagade 1-7 kr. 628.000 (2006), A/B Ryesgade 76/Helgesensgade 9 kr. 320.000 (2007), A/B Broholms Allé 4A-6F kr. 338.000 (2006) og A/B Ny Ungarnsgade kr. 325.000 (2010).

[Klager] har omvendt oplyst, at honoraret for stiftelsen af A/B Ny Ungarnsgade var kr. 47.500 kroner, og for A/B Østersøgade 36/Sølvgade 105 kr. 300.000. Det fremgår ikke, om tallene er inklusive moms. Med tillæg af moms vil tallet for A/B Østersøgade 36/Sølvgade 105 stemme overens med det budgetterede honorar på kr. 400.000.

Under disse omstændigheder finder Pressenævnet ikke tilstrækkeligt grundlag for at kritisere Ekstra Bladet for oplysningen om, at [Klager]s stiftelseshonorarer var mellem 300.000 og 400.000 kroner, uanset at honoraret vedrørende stiftelsen af A/B Ny Ungarnsgade måtte være væsentlig lavere.

Forretningsmetode

Ifølge A/B Ny Ungarnsgades referat af generalforsamlingen den 6. december 2011 var [Klager] enig i at opskrive andelskroneværdien frem for at hensætte penge i en andelsreguleringsfond. Klager ejede efter det oplyste to andele i denne forening, som han var administrator for.

Det fremgår af beregningerne af andelsværdierne – forud for renoveringer – vedrørende A/B Stockholmsgade 23/Upsalagade 1-7, A/B Ryesgade 76/Helgesensgade 9 og A/B Broholms Alle 4A-6F, at [Klager] har fremlagt forslag til opskrivninger på henholdsvis 29,5 % (53 millioner kroner), 20 % (godt 10 millioner kroner) og 28 % (28 millioner kroner). For så vidt angår A/B Lørups Ridehus fremgår det af årsrapporten 2010, at den offentlige vurdering dette år er 82 millioner kroner, og at andelsforeningen har bogført værdien til 216 millioner kroner (134 millioner højere). Af bestyrelsesformandens beretning til generalforsamlingen i juni 2011 fremgår det, at advokat Lars Brun Nielsen har haft indsigelser vedrørende vurderingen af ejendommen.

Ifølge A/B Lørups Rideskoles årsregnskaber for 2010 fremgår det videre, at foreningen pr. 31. december 2010 havde gældsforpligtelser på 206 millioner kroner. Foreningens revisor gør opmærksom på usikkerhed omkring foreningens fortsatte finansiering. Hertil kommer, at foreningen i 2010

og 2009 havde et negativt årsresultat på henholdsvis en og to millioner kroner, og at det i 2010 havde været nødvendigt at hæve driftskassekrediten fra 300.000 til fem millioner kroner.

Pressenævnet finder herefter, at udsagnet ”score kassen på at gøre andelsboliger til fallitbo” er Ekstra Bladets vurdering på baggrund af ovennævnte faktiske oplysninger. [Klager] afviste (under henvisning til manglende tid) forud for offentliggørelsen at kommentere forholdene vedrørende andelsforeningerne: A/B Duegården, A/B Lørups Rideskole, A/B Ryesgade 76/Helgesensgade 9, og A/B Broholms Alle 4A-6F.

Da oplysningerne ikke er uden faktisk grundlag, og [Klager] har fået lejlighed til at kommentere de faktiske forhold, avisen baserer sin vurdering på, udtaler nævnet ikke kritik.

Citat

Vedrørende udtalelserne fra formanden for Dansk Ejendomsmæglerforening, Steen Winther-Petersen, finder nævnet, at udtalelserne giver indtryk af, at formanden har kendskab til de konkrete forhold vedrørende [Klager]. Dette er ikke tilfældet og er med til at underbygge den negative opfattelse af klagers forretningsmetoder. *Nævnet udtaler kritik* heraf. Nævnet bemærker i den forbindelse, at bemærkninger i artikeludkastet som formanden fik til gennemsyn netop havde en tilføjelse, der præciserede, at formanden ikke havde kendskab til de konkrete forhold. Dette forbehold er taget ud i den offentliggjorte version.

Nævnet finder ikke – ud over ovenfor kritiserede forhold – anledning til at fastslå, at Ekstra Bladet har tilsidesat god presseskik.

Genmæle

Det følger af medieansvarslovens § 38, stk. 2, at avisen kan kræve, at genmælet udformes af den, der anmoder om det.

Allerede fordi Ekstra Bladets anmodning af 15. marts 2012 ikke er imødekommet, finder nævnet ikke grundlag for at behandle spørgsmålet om, hvorvidt klager er berettiget til at få bragt et genmæle. Klagen behandles alene for så vidt angår spørgsmålet om tilsidesættelse af god presseskik.

I medfør af medieansvarslovens § 49 pålægger Pressenævnet herefter den ansvarshavende redaktør af Ekstra Bladet at offentliggøre følgende:

[rubrik]

”Citatfejl

[underrubrik]

Pressenævnet har udtalt kritik af Ekstra Bladet for at tillægge formanden for Dansk Ejendomsmæglerforening holdninger til en konkret ejendomsadministrator. Udtalelserne er generelle.

[Brødtekst]

Ekstra Bladet beskrev i en række kritiske artikler i februar forholdene i en række andelsforeninger, som blev administreret af advokaten [Klager].

Advokaten bliver i artiklerne kritiseret for sit honorar og den måde, hvorpå han havde været med til at vejlede foreningerne til at opskrive andelskronen.

I den forbindelse udtaler formanden for Dansk Ejendomsmæglerforening sig kritisk om metoden for opskrivning af værdien på ejendommene.

Citaterne er indsat, så de giver indtryk af, at formanden har kendskab til [Klager] og de konkrete andelsforeninger. Det er ikke tilfældet.

[Klager] har klaget til Pressenævnet.

Pressenævnet finder, at udtalelserne er indsat på en misvisende måde. Nævnet udtaler derfor kritik af Ekstra Bladet.

Advokaten havde klaget over andre forhold i artikelseriens beskrivelse af andelsforeningerne. Denne omtale har nævnet ikke kritiseret.

Pressenævnet har pålagt os at bringe ovennævnte meddelelse. Hele kendelsen fra Pressenævnet kan læses på nævnets hjemmeside: pressenaevnet.dk”

[Klager] har klaget til Pressenævnet over artikler i Ekstra Bladet den 12., 13. og 15. februar 2012, idet klager mener, at god presseskik er tilsidesat. Klagen angår tillige avisens afslag på genmæle.

Artiklerne var kritiske over for advokat [Klager]s medvirken til stiftelse af andelsboligforeninger.

1 Sagsfremstilling

Forløbet forud for offentliggørelse

Forud for offentliggørelsen af de påklagede artikler sendte Ekstra Bladets journalist følgende spørgsmål til klager:

”- Og hvordan kan du komme med forhåndsudtalelser fra valuarer, der ikke har set ejendommen rent fysisk (Mariendalsvej, beboerne siger, at de ikke har vist den frem for nogen)?

- Hvordan kan du stadig have tillid til [ejendomsmægler] Schmidt/[valuar] Malling, nu hvor du har set, hvor galt det er gået med tidligere andelsboligforeninger?

- Tror du selv, på, at den opskrevne andelsværdi er den korrekte?

- Stikker du ikke blår i øjnene på andelshaverne ved at foregøgle dem, at de kan blive halv til helmillionærer på en dag – penge dumper jo ikke ned fra himlen, men de opstår kun fordi Schmidt/Malling opskriver værdien ved hjælp af en valuarvurdering som ligger langt fra handelsværdien på ejendommen?

- Hvordan kan du stå inde for en opskrivning til 23,7 mio. kroner på Mariendalsvej, når den i 2010 blev handlet for 11 mio. kroner og er til salg til 16,6 mio. kr.?

- Hvad er dit motiv for andelsstiftelserne. Er det andelshavernes ve og vel på langt sigt?

- Hvordan har du det med de andelsforeninger, du har stiftet, som i dag bløder? (Duegården, Lørups Ridehus, Broholms Alle og Helgesensgade). Hvad gik der galt og hvad er dit ansvar?

- Kommer det til at gå anderledes med de nye andelsforeninger du stifter eks. Øster Søgade/Sølvgade?

- Hvorfor fortsætter du med andelsstiftelser med valuaropskrivinger, når nu det er gået så galt tidligere?

- Du har også selv købt andele i de foreninger, som du er administrator for (Ungarnsgade). Hvad gør du med de andele?

- Hvordan ser du på etikken i, at du [som] administrator selv har andele i de ejendomme, du administrerer?”

Af [Klager]s svar til journalisten fremgår bl.a. følgende:

”På Mariendalsvej blev den stiftende generalforsamling aflyst.

- jeg har fuld tillid til de statsautoriserede ejendomsmæglere Richard Schmidt og Finn Malling, som er valuar – beregningerne som ligger til grund for vurderingerne plejer at være korrekte og gennemarbejdede.

...

[Til spørgsmålet: ”Hvordan kan du stå inde for en opskrivning til 23,7 mio. kroner på Mariendalsvej, når den i 2010 blev handlet for 11 mio. kroner og er til salg til 16,6 mio. kr.?”]

- den beregnede opskrivning af andelsværdien på Mariendalsvej er korrekt i forhold til driftsforbedring og forudsat renovering, og har ikke noget med en tidligere handel i 2010 at gøre. Derimod konstaterede jeg, at ejendommen var udbudt til salg hos ejendomsmægler til kr. 20 mio. (på basis af hidtidig drift), hvorefter jeg sammen med lejerrepræsentanterne forhandlede prisen ned til kr. 16,6 mio.

... - de konkrete foreninger [Duegården, Lørups Rideskole, Broholms Alle og Helgesensgade] du nævner, har jeg ikke tid til at undersøge og kommentere konkret.

...

- når jeg er administrator, plejer jeg ikke at købe andelslejligheder, men undtagelsesvis har jeg [i Ny Ungarnsgade] overtaget andelslejligheder for at få løst foreningers eller andelshaveres problemer, hvorefter jeg videresælger snarest muligt.”

De påklagede artikler

Ekstra Bladet bragte den 12. februar 2012 på side 14-15 artiklen ”*DANMARKS VÆRSTE ANDELS-BANDITTER*” med underoverskriften ”*Grådige rådgivere: Scorer kassen på at gøre andelsboliger til fallitbo -købere risikerer milliontab*”. Af artiklen fremgik følgende:

”...

Advokat bag smart trick

Advokat [Klager], valuar Finn Malling og ejendomsmægler Richard Schmidt er trekløveret, der i flere år har overbevist københavnske boligejere om, at de skal følge deres råd.

Problemet er, at deres rådgivning i dag har adskillige konkurstruede og nødlidende andelsforeninger på samvittigheden.

Advokat [Klager]s speciale er at opsøge lejere i ejendomme, der er til salg, for at få dem til at stifte en andelsforening.

Undervejs overbeviser han dem om, at det er en god forretning at opskrive værdien af ejendommen kunstigt.

Valuarer med i spillet

Advokatens forretningsmodel er en såkaldt ’no cure - no pay’. På dansk: [Klager] SKAL have lejerne med på ideen om fiktivt at gøre deres fremtidige ejendom mere værd. Ellers kan han ikke score sit salær på mellem 300.000 og 400.000 kroner.

Og her kommer valuarerne Malling og Schmidt ind i billedet.

Med deres velvillige hjælp kan [Klager] nemlig omgående opskrive værdien på den ejendom, lejerne skal lokkes til at overtage.

Opskrevet med 12,2 mio.

Når opskrivningen sker umiddelbart efter, at andelsforeningen er stiftet, får ejendommen en kunstig friværdi. Og den kan så fordeles imellem andelshaverne, der på papiret kan se værdien af deres andelsbeviser blive mangedoblet.

Og det er ikke småbeløb, [Klager] og co. opskriver ejendomme med. I 2010 opskrev de for eksempel værdien af en lille andelsforening med to opgange på Sølvgade/Øster Søgade i København med 12,2 millioner kroner.

- Når en ejendom lige er handlet til én pris den ene dag, så bliver den ikke 12,2 millioner kroner mere værd den anden dag. De stikker blå i øjnene på andelshaverne, mener Henrik Grave.

Han får altid sit salær

[Klager] og co. lever med andre ord af at drysse guldstøv ud over de kommende andelshavere, der med symbolske indskud pludselig bliver halv og helmillionærer - og [Klager] får altid sit salær.

[Ekstra Bladet side 14, 2. spalte]

- Jeg fatter ikke, at den forretningsmetode bliver brugt nu, hvor boligmarkedet er frosset fast, og vi har set, hvordan andelsforeninger på stribe er kommet i problemer, fordi de har baseret deres økonomi på anbefalinger fra den slags advokater og valuarer, siger formand i Dansk Ejendomsmæglerforening, Steen Winther-Petersen.

Guldstøvet er nemlig kun midlertidigt og gavner udelukkende de andelshavere, der sælger umiddelbart efter stiftelsen og smutter med gevinsten. Sorteper ender før eller siden hos de tilbageværende i andelsboligforeningen.

Tabte 900.000

Det ved beboerne i A/B Duegården på Frederiksberg alt om. De blev i 2007 lokket af [Klager]s gyldne løfter og Mallings og Schmidts optimistiske valuarvurderinger.

De stiftede en andelsforening ud fra den lidt for smarte model. I dag er andelsforeningen konkurstruet, og blandt andre har beboeren Jørgen Wennerwald mistet sit indskud på 900.000 kroner.

Men [Klager] er tilsyneladende kold over for, at hans forretningsmodel trækker et blodigt, økonomisk spor af nødlidende foreninger efter sig. For bare et par uger siden forsøgte han igen at sætte sine kløer i nye lejere. Denne gang på Mariendalsvej på Frederiksberg.

Advokaten lovede dem en opskrivning på 7,1 millioner kroner på baggrund af en 'forhåndsvurdering fra valuar'.

Lejerne valgte dog at sige nej tak."

På side 15 bragte avisen under overskriften "[KLAGER]: Send mig en mail så svarer jeg", hvoraf følgende fremgik:

"Advokat [Klager] er ikke meget for at tale om de mange valuaropskrivninger, han har benyttet og stadig benytter sig af i sine anskaffelsesbudgetter.

Vi forsøger at få en interviewaftale med ham, men han insisterer på at svare per mail. Så vi sender vi ham spørgsmålene, og et døgn senere får vi hans svar.

De er dog langt fra fyldestgørende, så derfor opsøger vi ham på parkeringspladsen foran hans advokatkontor på [Vejnavn og husnummer] midt i København.

- *Hej [Klager]. Det er Søren fra Ekstra Bladet. Jeg synes ikke helt, at dine mailsvar er fyldestgørende...*

- *Så sender du mig nogle nye spørgsmål.*

- *Kan du ikke tale med mig nu?*

- *Nej, du skal få det skriftligt alt sammen.*

- *Hvorfor bliver I ved med at valuaropskrive værdierne på de andelsforeninger, I stifter?*

- *Du skal sende mig de spørgsmål. Så skal jeg nok svare på dem. Ligesom jeg har svaret på det andet.*

- *Der er noget, jeg ikke forstår. Når en ejendom lige er handlet til...*

- *Vil du ikke godt lade være med at fotografere mig - jeg synes ærligt talt ikke, det er særligt behageligt.*

- *Hvorfor opskrifer I værdien på ejendommene...*

- Ved du hvad, vil du være rar at sende de spørgsmål, du har, til mig? Jeg skal nok svare, lyder det fra en tydeligt irriteret [Klager], der efterfølgende smutter i ind i bygningen til sit kontor.

I mail skriver [Klager] bl.a., at 'han har fuld tillid til de statsautoriserede ejendomsmæglere Richard Schmidt og Finn Malling', ligesom han mener, at 'beregningerne, som ligger til grund for vurderingerne, plejer at være korrekte og gennemarbejdede'.

Det er krisens skyld

[Klager] vil ikke anerkende sit medansvar i de foreninger, som han har stiftet, og som i dag bløder:

'Det har været et generelt problem for de foreninger, som blev stiftet inden krisen, at de har fået problemer med gælden, når priserne senere hen er faldet på grund af krisen.

Det er ikke et ansvar, som kan lægges på rådgivere eller andelshavere'."

På side 15 bragte Ekstra Bladet endvidere en udtalelse fra valuar Finn Malling i artiklen "*FINN MALLING: Vi ser på hvordan tallene er*".

På samme side bragte avisen under overskriften "*Sådan gør de*" følgende:

"...

- [Klager] kan tjene op til 400.000 kr., hvis han får overtalte lejerne til at lade ham etablere foreningen. Så han tilbyder at hjælpe dem med at lave et anskaffelses- og driftsbudget.

- Som en gulerod til lejerne benytter [Klager] valuarerne Richard Schmidt og Finn Malling, der opskrifer ejendommens værdi med eksempelvis 30 procent, på trods af, at den lige er købt til en anden pris af andelsforeningen.

- Den høje valuarvurdering vil på papiret give andelsforeningen en stor friværdi i ejendommen.

Ejendommens oppustede værdi giver imidlertid hurtigt de nybagte andelshavere tømmermænd. På grund af:

- *Mistede indskud*: Rammer andengangskøbere værst. En dag vil andelsforeningen være tvunget til at sætte værdien ned til markedsprisen. Derfor mister andengangskøberne størstedelen af deres indskud.

- *Huslejestigninger*: Der er flere eksempler på, at [Klager]s driftsbudget ikke hænger sammen. Det gør andelsforeningen sårbar over for fremtidige økonomiske udfordringer, og det kan betyde huslejestigninger.

- *Usælgelige andele*: Normalt er det umuligt at afsætte andelsbeviser i en forening, som er i økonomisk uføre. Det rammer både førstegangs- og andengangskøbere."

Til artiklen var indsat et billede af hjørnet af Sølvgade/Øster Søgade med følgende tekst:

"EKSEMPEL

I et konkret tilfælde på Sølvgade/Øster Søgade bliver en ejendom købt for 29,9 millioner kroner af andelsforeningen. Salgsprisen afspejler ejendommens reelle værdi.

[Klager] får Richard Schmidt og Finn Malling til at lave en valuarvurdering af ejendommen, hvor de vurderer den til at være 42,1 millioner kroner værd.

Valuarvurderingen betyder, at andelsforeningen på papiret har en friværdi på 12,2 millioner kroner.

Friværdien kan andelsforeningen bruge til at opskrive andelskronen med, så en andelshaver med en 118 kvm stor lejlighed får en friværdi på 870.000 kroner."

På side 16 bragte avisen bl.a. artiklen "*[KLAGER]S SKRÆKKABINET: Flere andelsboliger bløder*", hvoraf følgende fremgik:

"[Klager] har sammen med Schmidt/Malling lavet valuaropskrivninger på disse andelsforeninger, der i dag er nødlidende:

A/B Duegården, 2007 – opskrivning 139 mio. kr.

A/B Lørups Ridehus, 2007 – opskrivning 62 mio. kr.

A/B Helgesensgade, 2007 – opskrivning 10,2 mio. kr.

A/B Broholms Alle, 2006 – opskrivning 28 mio. kr.

Derudover har de også opskrevet værdien på andelsforeningen Øster Søgade 36/Sølvgade 105 med 12,2 millioner kroner i 2010.

Foreningens skæbne er endnu uvis.

...”

Til artiklerne var indsat følgende tekstboks:

”Overtræder reglerne

Når [Klager] og hans valuarvenner opskriver værdien på ejendommene, så er det i strid med de regler, der er for medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening. Det fortæller formanden Steen Winther-Petersen.

- *Som udgangspunkt* er ejendomme jo ikke mere værd end det, de lige er handlet til. Så umiddelbart er det en overtrædelse af reglerne at opskrive ejendomme på den måde - medmindre der er nogle helt ekstraordinære omstændigheder, siger han.”

Ekstra Bladet bragte den 13. februar 2012 på side 18 artiklen *”Scorer selv andelsboliger”* med underoverskriften *”Urent trav: Advokaten [Klager] overtager andele i de foreninger, han stifter”*. Af artiklen fremgik følgende:

”...

[Klager] køber stik imod de uskrevne regler for advokater selv andele i de foreninger, han stifter.

Cowboy og indianere

Det afslører optagelser, Ekstra Bladet er kommet i besiddelse af fra stiftelsen af en andelsforening i Ungarnsgade på Amager i København.

Optagelserne er fra december 2011.

- Jeg har aldrig hørt om noget lignende. Det er ren cowboy og indianere, når advokaten selv investerer i andele.

Det betyder, at han selv har en interesse i at puste værdien af andelene op, siger direktør i Økonomihuset Nordsjælland Henrik Grave.

Helt konkret afslører optagelserne, hvordan [Klager] som stiftende advokat først sørger for at få flertal for en opskrivning af andelskronen, hvorefter han til sidst på mødet beder andelshaverne om at få godkendelse til, at han har købt to af de tomme lejligheder i foreningen.

...”

På samme side bragte avisen artiklen *”ADVOKATEN I DOBBELTROLLE: Hans metoder afsløres på video”*, hvoraf følgende fremgik:

”Ekstra Bladet er kommet i besiddelse af en video fra en generalforsamling i december 2011, hvor andelsforeningen Ny Ungarnsgade på Amager skulle tage stilling til en opskrivning af deres ejendoms værdi, så andelshaverne med små indskud kunne 12-doble værdien af deres andelsbeviser.

Da snakken falder på andelskronen, siger [Klager] bl.a.:

- Det er bedre for jer, at jeres andelsværdi er så høj som mulig.

Er nok ikke det værd

Kort efter indrømmer han, at lejlighederne nok ikke er det værd, som de bliver opskrevet til.

- Vi kan nok ikke få den pris for det, hvis vi skal sælge, men det er praktisk, hvis I skal ned i banken, at kunne sige, at andelsværdien er 8934 kroner per m².

Kort før afslutningen af mødet lader bestyrelsesformanden, Kenneth Reece, denne bemærkning falde:

- [Klager] har købt to lejligheder i andelsboligforeningen.
- Det er sådan set bare en orientering, hvortil [Klager] replicerer:
- Jeg tror på foreningen og på økonomien.”

Ekstra Bladet bragte den 15. februar 2012 på siderne 24-25 blandt andet artiklen ”*ANDELSBANDITTER LÆNSER FORENINGER*” med underoverskriften ”*Afsløring: Smarte forretningsfolk og stråmænd scorer kassen på nystiftede andelsforeninger*”. Af artiklen fremgik følgende:

”...

Bag tricket står ejendomsinvestoren Kenneth Lee Reece og hans kone Mette Fuhr Reece i samarbejde med advokat [Klager].

- Det er usmageligt at stifte andelsforeningen på den måde. Det betyder, at man kun opskrifter værdien af andelskronen for at få en hurtig gevinst.”

Til artiklen var indsat en cirkel omkring et billede af hjørnet Øster Søgade/Sølvgade. Af billedteksten fremgik følgende:

”I Kenneth Reeces kone, Mette Reece, er direktør i investeringsselskabet Inwestor ApS. Inwestor ApS køber ejendommen Øster Søgade 36/Sølvgade for 29,9 millioner kroner på en tvangsauktion i 2009.

2Dernæst flytter Kenneth Reece, Mette Reece og deres stråmænd ind i de tomme lejligheder. I alt overtager de ti lejligheder. Her får de som aktive bestyrelsesmedlemmer overtalt de eksisterende lejere til at stifte en andelsforening. Løkkemidlet er en opskrivning af andelsværdien. Den laver valuarerne Finn Malling og Richardt Schmidt for den stiftende advokat [Klager].

3Ved den stiftende generalforsamling opskrives andelskronen, så Reece-parret og stråmændene kan sælge lejlighederne med gevinster på mellem en halv og en hel million kr.

Hvis gevinsten per andel sættes forsigtigt til 700.000 kr., så tjener ægteparret Reece og stråmændene syv millioner kr. til deling.”

Billeder af henholdsvis Mette Reece, Kenneth Reece samt ”Stråmand 1”, ”Stråmand 2” og ”Stråmand 3” var hver henført til to lejligheder i bygningen.

Formanden i Dansk Ejendomsmæglerforening, Steen Winther-Petersen, henvendte sig ved e-mail af 13. februar 2012 til Ekstra Bladet og skrev følgende:

”...

Jeg har ikke godkendt citatet, som anført på s. 14, 2. spalt, 2. afsnit, begyndende med ... ”Jeg fatter ikke ...”.

Samtidig er det næsten værre, at det af dig indsatte, ikke af mig godkendte citat, anbragt i en kontekst, hvor ordene ”den slags advokater...” kun kan læses som refererende direkte til de af EB omtalte navne og dem er jeg aldrig blevet forelagt.

Jeg udtaler mig altid kun generelt, og aldrig med persons nævnelse, da jeg da ville være nødt til at undersøge den konkrete sag.

...”

[Klager] anmodede ved brev af 8. marts 2012 om at få bragt et genmæle over for en række oplysninger (uden at formulere en tekst, der kunne bringes i avisen). Dette afviste avisen delvist ved e-mail af 15. marts 2012 og opfordrede klager til at dokumentere anskaffelsestidspunkt og -pris samt udforme en genmæletekst, som avisen kunne forholde sig til. Klagen over det delvise afslag er indgivet til Pressenævnet uden at efterkomme opfordringen.

Yderligere oplysninger

Ekstra Bladet har fremlagt "*Anskaffelses- og driftsbudget*" for de omtalte andelsboligforeninger. Af anskaffelsesbudgetterne fremgår blandt andet følgende (til anskaffelsesbudgetterne skal tillægges valuarvurdering, diverse afgifter og gebyrer, mv.):

A/B Ny Østergade 36/Sølvgade 105

(ifølge budget af 27. januar 2011)

"Forudsætninger:

Købesum kontant kr. 29.900.000,00.

Overtagelsesdag den 1. december 2010.

Offentlig vurdering kr. 26.500.000,00 for 2009.

...

Anskaffelsessum

...

Honorarer, [Klager] 400.000,00"

A/B Stockholmsgade 23/Upsalagade 1-7

(ifølge budget af 20. september 2006, revideret 28. september 2006):

"Forudsætninger:

Lejlovstilbud med købesum kontant kr. 180.675.000,00.

Acceptfrist 19. oktober 2006. Overtagelsesdag 19. juli 2006.

Offentlig vurdering kr. 42.500.000,00 for 2005.

...

Anskaffelsesbudget:

...

"Honorarer 628.000,00"

Til anskaffelses- og driftsbudgettet for andelsforeningen var vedlagt "*Beregning af andelsværdi efter gennemførelsen af budgetteret renoverings-/forbedringsprojekt og efter indhentning af ny ejendomsmægler-/valuarvurdering*" af samme dag fremgik bl.a., at man forventede at kunne opskrive ejendomsværdien med 29,5 % (53 millioner kroner) efter en renovering:

"Forventet ejendomsmægler-/valuarvurdering herefter, kr. 180.675.000,00 + 29,5 % [=] 234.000.000,00"

Vedrørende A/B Lørups Ridehus er fremlagt årsrapport for 2010 af 7. juni 2011. Heraf fremgår det, at årets resultat i 2009 og 2010 var et underskud på henholdsvis godt to og en million kroner.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 var 82 millioner kroner for foreningens bygning, hvorimod ejendomsværdien i 2009 og pr. 31. december 2010 var bogført til henholdsvis 239 og 216 millioner kroner.

Af regnskabet fremgår det videre, at der i alt pr. 31. december 2010 er gældsforpligtelser for knap 206 millioner kroner. Foreningen indgik i 2009 en renteswap-aftale, men har siden ændret swap-aftalens variable rente til en fast rente. Markedsværdien af aftalen er pr. 31. december 2010 opgjort til et tab på 11,6 millioner kroner.

Af "*Den uafhængige revisors påtegning*" fremgår bl.a. følgende:

"Supplerende oplysninger

Årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af foreningens fortsatte drift. Dette er endnu uafklaret, idet der forudsættes fortsat finansieringstilsagn, herunder finansiering af budgetunderskud.”

Vedrørende A/B Lørup Ridehus er fremlagt bestyrelsesformandens beretning ”*En ny start*” til generalforsamlingen 22. juni 2011. Af beretningen (ikke underskrevet) fremgår bl.a. følgende:

”Vi valgte en meget erfaren valuar, som var uafhængig. Vi fik en vurdering, der var markant lavere end den foregående, men har valgt at fastholde denne, på trods af, at der har været indsigelser fra advokat Lars Brun Nielsen [der har forestået finansieringsaftale med Danske Bank] mod grundlaget for vurderingen, som han mente burde ligge lavere. Vi har haft en række diskussioner med advokaten og andre rådgivere og fået svar fra valuaren på de spørgsmål, som Lars Brun Nielsen har stillet. På trods heraf fastholder han indsigelsen.

Som bestyrelse må vi dog konstatere, at loven er overholdt, men at uenigheden baserer sig på forskellige holdninger til, hvordan man kan vurdere andelsboligejendomme. Bestyrelsen har valgt at tage vurderingen til efterretning, hvilket også banken har gjort.”

A/B Ryesgade 76/Helgesensgade 9

(ifølge budget af 5. december 2006, revideret 10. januar 2007):

”Forudsætninger:

Lejlovstilbud med købesum kontant kr. 52.000.000,00.

Acceptfrist 19. januar 2007

Offentlig vurdering kr. 17.900.000,00 for 2005.

...

Anskaffelsessum

...

Honorarer 320.000,00”

Til anskaffelses- og driftsbudgettet for andelsforeningen var vedlagt ”*Beregning af andelsværdi efter gennemførelsen af budgetteret renoverings-/forbedringsprojekt og efter indhentning af ny ejendomsmægler-/valuarvurdering*” af samme dag fremgik bl.a., at man forventede at kunne opskrive ejendomsværdien med 20 % (godt 10 millioner kroner) efter en renovering:

”Forventet ejendomsmægler-/valuarvurdering ifølge modtaget forhåndsvurdering 62.500.000,00”

A/B Broholms Alle 4A-6F

(ifølge budget af 4. september 2006, revideret 20. september 2006):

”Forudsætninger:

Lejlovstilbud med købesum kontant kr. 97.985.000,00

Acceptfrist 19. oktober 2006 – overtagelsesdag 19. juli 2006

Offentlig vurdering kr. 17.100.000,00 for 2006.

...

Anskaffelsesbudget:

...

Honorarer 338.000,00”

Til anskaffelses- og driftsbudgettet for andelsforeningen var vedlagt ”*Beregning af andelsværdi efter gennemførelsen af budgetteret renoverings-/forbedringsprojekt og efter indhentning af ny ejendomsmægler-/valuarvurdering*” af samme dag fremgik bl.a., at man forventede at kunne opskrive ejendomsværdien med 28 % (28 millioner kroner) efter en renovering:

”Forventet ejendomsmægler-/valuervurdering ifølge modtaget forhåndsvurdering 126.000.000,00”
(Ekstra Bladet har fremlagt den anonymiserede valuervurdering til grund for forhåndsvurderingen.)

[Klager] har fremlagt referat af ekstraordinær generalforsamling den 30. september 2010, hvoraf det fremgår, at der er indgået en ny finansieringsløsning med Danske Bank uden trappelån, swap-aftaler eller lån i fremmed valuta. Banken havde givet rabat på renter og marginaler, så driften af foreningen balancerede uden salg af lejligheder. Driftskassekrediten var forhøjet fra 300.000 kroner til fem millioner kroner.

[Klager] har fremlagt referat af generalforsamling den 27. april 2011, hvoraf det bl.a. fremgår, at årsregnskabet og andelsværdien blev godkendt (med 22 ud af 23 stemmer), og at Advokatfirmaet [Klager] blev genvalgt som administrator. Vedrørende ”*Ad dagsordenens punkt 2. – Godkendelse af bestyrelsens beretning*” fremgår følgende vedrørende kontakten til Danske Bank:

”[Klager] afventede i øvrigt tilbagemelding fra Danske Bank mht. et brev han havde sendt tidligere på måneden til banken om yderligere frafald af den personlige hæftelse, hvorefter medlemmerne i givet fald ville blive orienteret nærmere.”

Af A/B Ny Ungarnsgades vedtægter underskrevet 25. maj 2009 fremgår det blandt andet, at indskuddet pr. m² var 700 kr. Stiftelsen var vedtaget på en stiftende generalforsamling den 12. februar 2009.

A/B Ny Ungarnsgade

(ifølge budget af 5. marts 2010)

”*Forudsætninger:*

Købesum ifølge skøde kr. 20.069.001,05.

Overtagelsesdag den 1. januar 2010.

Offentlig vurdering kr. 42.500.000,00 for 2008.

...

Anskaffelsessum

...

Advokathonorarer 325.000,00”

Af ”*Beregning af andelsværdi på grundlag af den offentlige vurdering*” (dateret 05.03.2020, rettelig 5. marts 2010) fremgår det, at andelsformuen vil være 14,7 millioner kroner, og andelskronen vil være 6.662,29 pr. m².

Af et referat af en ordinær generalforsamling den 6. december 2011 fremgår bl.a. følgende:

”3. Fremlæggelse af regnskabet

...

Om beregning af andelsværdien, jfr. Regnskabets note 14, erklærede NG [[Klager]] sig enig i det indkomne forslag om at undlade at hensætte godt 5 mio. kr. til en andelsreguleringsfond, da foreningen efter en kompliceret start nu havde fået en stabil økonomi. Ved at undlade hensættelsen til en andelsreguleringsfond, stiger foreningens formue med 5 mio. kr., svarende til at hver krone stiger med 3,25 til en ny andelskroneværdi på 12,77. Det svarer til en stigning i andelsværdien på 2.272,44 pr. m² til en ny andelsværdi på 8.934,73 kr. pr. m².”

2 Parternes synspunkter

2.1 [Klager]s synspunkter

[Klager] har anført, at artiklerne er skadelige for ham og henvist til følgende udsagn: ”Scorer kassen på at gøre andelsboliger til fallitbo”, ”Ellers kan han ikke score sit salær på mellem 300.000 og 400.000

kroner” og ”[Klager] kan tjene op til 400.000,00 kr.” Oplysningerne vedrørende klagers honorar er forkerte. Avisen ses alene at have baseret oplysningen på ensidigt fremskaffede budgetoplysninger.

Med hensyn til A/B Øster Søgade/Sølvgade beløber det samlede honorar sig ifølge stiftelsesbudgettet til 300.000 kroner, modsat avisens oplysning på 400.000 kr. A/B Mariendalsvej var ifølge stiftelsesbudgettet 230.400 kr. eksklusive moms, men denne stiftelse blev annulleret.

A/B Lørups Ridehus. Foreningen ”bløder” ikke. Foreningen har købt ejendommen lige før krisen i overensstemmelse med lejelovens regler, og driften falder fint på plads. Klager har henvist til og fremlagt referat af generalforsamlingen af 30. september 2010 samt formandens beretning ”En ny start”.

Ryesgade 76/Helgesensgade 9. Foreningen er stiftet på fuldt lovligt grundlag.

A/B Broholms Alle. Ejendommen er overtaget lige inden krisen efter at have forhandlet købesummen ned med næsten ti millioner kroner i forhold til den oprindelige købesum. Der er henvist til referat af generalforsamling afholdt 30. september 2010. Af referatet fremgår det, at en ny finansieringsløsning med Danske Bank er godkendt enstemmigt af de stemmeafgivende andelshavere.

Herudover har klager blandt andet henvist til referat af generalforsamling 27. april 2011 og anført, at aftalen med Danske Bank principielt er indgået.

Honoraret for stiftelsen af A/B Ny Ungarnsgade udgør 47.500 kroner, medregnes salær for berigtigelse af handlen (skødesalær) og honorar for finansiering (hjemtagelsessalær vedrørende kredit- og bankfinansiering) samt byggeteknisk notat, bliver det 229.000 kroner.

Avisen har erkendt, at det er fejlagtigt, at en ordinær generalforsamling betegnes som en stiftende generalforsamling. Denne fejlagtige oplysning har tæt sammenhæng med bladets oplysning om, at advokat [Klager] selv har erhvervet to lejligheder i ejendommen. Læseren efterlades det indtryk, at klager ved stiftelsen erhverver lejligheder i nye andelsboligforeninger og på denne måde har økonomisk vinding ved efterfølgende opskrivninger af andelskronen. Det er ikke tilfældet, og de pågældende lejligheder er erhvervet til markedspris. Foreningen blev stiftet to år tidligere.

Ekstra Bladet burde have efterprøvet rigtigheden. [Klager] har stillet sig til disposition ved at anmode om, at spørgsmål blev sendt til ham pr. e-mail. Det er klagers opfattelse, at der var en aftale med Ekstra Bladet om at forelægge skulle ske på denne måde. Såfremt Ekstra Bladet havde sendt de konkrete spørgsmål, kunne påstandene i strid med sandheden have været undgået. Avisen ønskede tilsyneladende at bibringe læserne den fejlagtige opfattelse, at han ”scorer kassen” på at købe andelsboliger til billig pris i forbindelse med stiftelserne.

Herudover har klager anført, at formanden for Dansk Ejendomsmæglerforening ikke har udtalt sig om ham, selvom formanden er citeret for:

”Jeg fatter ikke, at den forretningsmetode bliver brugt nu, hvor boligmarkedet er frosset fast ... fra den slags advokater og valuarer...”

og

”Når [Klager] og hans valuarvenner...”

[Klager] har herudover anmodet om genmæle over for navnlig de oplysninger, som avisen ikke har søgt kontrolleret.

[Klager] har endelig gjort opmærksom på, at Advokatnævnet ved sit brev af 18. juli 2012 til klager har oplyst, at man ikke finder anledning til at foretage sig videre på baggrund af Ekstra Bladets artikler.

2.2 Ekstra Bladets synspunkter

Ekstra Bladet har generelt henvist til misforholdet mellem den offentlige ejendomsvurdering og foreningernes højere købesum.

[Klager] køber andele i lejligheder for at videresælge disse. Opkøbene i de foreninger, han har stiftet og/eller administrerer – hos klienter, hvis interesser han skal varetage – er ifølge klager sket for at ”løse andelsforeningens problemer”.

Herudover har avisen til enkelte andelsforeninger anført følgende:

Vedrørende A/B Stockholmsgade 23/Upsalagade 1-7 har Ekstra Bladet henvist til, at ejendommen efter renovering er vurderet at kunne opskrives til 234 millioner kroner.

A/B Lørups Ridehus. Ekstra Bladet har henvist til revisorens bemærkning til under ”Supplerende bemærkninger”, som avisen anser for et alvorligt forbehold. Avisen har herudover henvist til årsregnskabs note 13. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser. Heraf fremgår det, at andelshavernes samlede personlige hæftelse over for Danske Bank udgør 18 millioner kroner. Endelig har avisen henvist til, at værdien pr. andelskrone udgør 32,38 kroner og er vedtaget på den ordinære generalforsamling 19. april 2010. Valuarvurderingen er foretaget 22. december 2010. Herudover viste regnskabet for 2010 et driftsunderskud på godt en million kroner.

A/B Ryesgade 76/Helgesensgade 9. Det fremgår af klagers beregning af andelsværdien dateret 5. december 2006, at det forventes, at ejendomsværdien ifølge en forhåndsvurdering kan opskrives til 62,5 millioner kroner efter en budgetteret renovering.

Broholms Alle 4A-6F. Det fremgår af [Klager]s beregning, at det på baggrund af en ny forventet ejendomsmægler-/valuarvurdering forventes, at ejendommen kan vurderes til 126 millioner kroner. Værdien opskrives således yderligere. Dette sker på baggrund af en vurdering fra en ejendomsmægler, der i brev af 18. september 2006 bl.a. har oplyst:

”Vi er bekendt med, at ejendommen for et par måneder siden, ved betinget skøde, blev solgt til anden side for en kontant købesum på kr. 97.985.000,00.”

I relation til klagers andele i A/B Ny Ungarnsgade anføres det blot, at de er købt ”til markedspris”. Klager mener formentlig, at prisen for de købte andele var den officielle andelskrone, som var fastlagt i vedtægterne, før andelskronen blev opskrevet betydeligt på den generalforsamling, han selv var dirigent på, og som fandt sted umiddelbart efter købet. Avisen har anmodet klager om at oplyse anskaffelsessum og -tidspunkt. Det er uden betydning, at generalforsamlingen, hvor opskrivningen fandt sted var en ordinær generalforsamling, og ikke som avisen skrev en stiftende generalforsamling (klager har selv stiftet foreningen i 2009).

Ifølge klagers egne beregninger opskrives værdien fra den offentlige vurdering på 6.662 kr. pr. m². Klagers stråmand, [Person A], foreslår en opskrivning med 2.272 kr. pr. m² i december 2011. Da lejlighederne er købt for 700 kr. pr. m² i 2010, er det en værditilvækst på knap en million kroner for to lejligheder. Det fremgår af artiklen, at avisen ikke har kendskab til klagers anskaffelsessum (som han ikke har ønsket at oplyse): ”Af optagelserne fremgår det ikke, hvilken pris [Klager] køber lejligheden til. Men giver han det samme som resten af andelshaverne tolvdobles hans indskud”.

Der er et klart mønster i den måde, [Klager] håndterer stiftelsen af andelsforeninger, herunder oppebærer betydelige honorarer. På baggrund af anskaffelsesbudgetterne har Ekstra Bladet anført, at [Klager] faktisk har opkrævet honorarer mellem 300 og 400.000 kroner.

Udsagnet ”score kassen på at gøre andelsboliger til fallitbo” er avisens sammenfattende vurdering af sagen.

Steen Winther-Petersen fra Dansk Ejendomsmæglerforening er citeret korrekt. Han kritiserer advokater, der bruger eller anbefaler en metode, hvor andelsværdierne skrues op. Det fremgår ikke af avisens citater, at han udtaler sig om klager. Han har efter offentliggørelsen understreget, at han udtaler sig om opskrivningsmetoden, ikke de navngivne personer. Steen Winther-Petersen har over for avisen bekræftet, at han kan acceptere følgende:

”Version 1:

- Jeg fatter ikke, at den forretningsmetode bliver brugt nu, hvor boligmarkedet er frosset fast, og vi har set, hvordan andelsforeninger på stribe er kommet i problemer, fordi de har baseret deres økonomi på sådanne anbefalinger.

Version 1a:

Eller Version 1 med tilføjelse:

... fra diverse rådgivere, det være sig finansieringsinstitutter, advokater, valuarer eller banker, siger formand i Dansk Ejendomsmæglerforening, Steen Winther-Pedersen, der understreger, at han udtaler sig generelt og ikke om navngivne parter, fordi han ikke kender de pågældende sager.”

Citatet adskiller sig ikke fra substansen i avisen, men Ekstra Bladet har tilbudt at præcisere, at han udtaler sig generelt. Det tilbud har [Klager] ikke besvaret.

Ekstra Bladet ville gerne have et interview med klager, men klager har afvist at deltage i et sådant. Han blev endda tilbudt at læse sine citater igennem. Ekstra Bladet har fremsendt diverse spørgsmål pr. e-mail til klager, selvom der ikke forelå nogen aftale om, at forelæggelse alene skulle ske pr. e-mail. I det omfang klager har kommenteret sagen, er dette gengivet i avisen. Klager har afvist at kommentere de konkrete foreninger, avisen har ønsket oplysninger om.

Det har ikke været muligt at få sagen oplyst uden mulighed for opfølgende spørgsmål, ligesom klager ikke har sendt dokumentation eller oplysninger til sagen.

I overensstemmelse med medieansvarslovens § 38, stk. 2, har avisen opfordret klager til at sende et forslag til en genmæletekst, som avisen kan forholde sig til. Det er ikke modtaget.

3 Pressenævnets begrundelse og afgørelse:

I sagens behandling har følgende nævnsmedlemmer deltaget:

Jytte Scharling, Inger Bach, Lene Sarup og Marianne Druedahl.

Honorar

Ekstra Bladet har over for Pressenævnet fremlagt budgettal vedrørende [Klager]s honorarer. Budgettallene er ikke bekræftet ved eventuelt at fremlægge regnskabstal.

Af budgettallene fremgår det, at [Klager] har modtaget kr. 400.000 for stiftelsen A/B Østersøgade 36/Sølvgade 105 (2011). Af budgettet er denne honorarpost henført til ”[Klager]”. For så vidt angår de øvrige budgetter, fremgår det ikke heraf i hvilket omfang honoraret alene vedrører klagers arbejde. Af budgetterne fremgår det, at honorarerne beløber sig til følgende: A/B Stockholmsgade 23/Upsalagade 1-7 kr. 628.000 (2006), A/B Ryesgade 76/Helgesensgade 9 kr. 320.000 (2007), A/B Broholms Allé 4A-6F kr. 338.000 (2006) og A/B Ny Ungarnsgade kr. 325.000 (2010).

[Klager] har omvendt oplyst, at honoraret for stiftelsen af A/B Ny Ungarnsgade var kr. 47.500 kroner, og for A/B Østersøgade 36/Sølvgade 105 kr. 300.000. Det fremgår ikke, om tallene er inklusive moms. Med tillæg af moms vil tallet for A/B Østersøgade 36/Sølvgade 105 stemme overens med det budgetterede honorar på kr. 400.000.

Under disse omstændigheder finder Pressenævnet ikke tilstrækkeligt grundlag for at kritisere Ekstra Bladet for oplysningen om, at [Klager]s stiftelseshonorarer var mellem 300.000 og 400.000 kroner, uanset at honoraret vedrørende stiftelsen af A/B Ny Ungarnsgade måtte være væsentlig lavere.

Forretningsmetode

Ifølge A/B Ny Ungarnsgades referat af generalforsamlingen den 6. december 2011 var [Klager] enig i at opskrive andelskroneværdien frem for at hensætte penge i en andelsreguleringsfond. Klager ejede efter det oplyste to andele i denne forening, som han var administrator for.

Det fremgår af beregningerne af andelsværdierne – forud for renoveringer – vedrørende A/B Stockholmsgade 23/Upsalagade 1-7, A/B Ryesgade 76/Helgesensgade 9 og A/B Broholms Alle 4A-6F, at [Klager] har fremlagt forslag til opskrivninger på henholdsvis 29,5 % (53 millioner kroner), 20 % (godt 10 millioner kroner) og 28 % (28 millioner kroner). For så vidt angår A/B Lørups Ridehus fremgår det af årsrapporten 2010, at den offentlige vurdering dette år er 82 millioner kroner, og at andelsforeningen har bogført værdien til 216 millioner kroner (134 millioner højere). Af bestyrelsesformandens beretning til generalforsamlingen i juni 2011 fremgår det, at advokat Lars Brun Nielsen har haft indsigelser vedrørende vurderingen af ejendommen.

Ifølge A/B Lørups Rideskoles årsregnskaber for 2010 fremgår det videre, at foreningen pr. 31. december 2010 havde gældsforpligtelser på 206 millioner kroner. Foreningens revisor gør opmærksom på usikkerhed omkring foreningens fortsatte finansiering. Hertil kommer, at foreningen i 2010 og 2009 havde et negativt årsresultat på henholdsvis en og to millioner kroner, og at det i 2010 havde været nødvendigt at hæve driftskassekrediten fra 300.000 til fem millioner kroner.

Pressenævnet finder herefter, at udsagnet ”score kassen på at gøre andelsboliger til fallitbo” er Ekstra Bladets vurdering på baggrund af ovennævnte faktiske oplysninger. [Klager] afviste (under henvisning til manglende tid) forud for offentliggørelsen at kommentere forholdene vedrørende andelsforeningerne: A/B Duegården, A/B Lørups Rideskole, A/B Ryesgade 76/Helgesensgade 9, og A/B Broholms Alle 4A-6F.

Da oplysningerne ikke er uden faktisk grundlag, og [Klager] har fået lejlighed til at kommentere de faktiske forhold, avisen baserer sin vurdering på, udtaler nævnet ikke kritik.

Citat

Vedrørende udtalelserne fra formanden for Dansk Ejendomsmæglerforening, Steen Winther-Petersen, finder nævnet, at udtalelserne giver indtryk af, at formanden har kendskab til de konkrete forhold vedrørende [Klager]. Dette er ikke tilfældet og er med til at underbygge den negative opfattelse af klagers forretningsmetoder. *Nævnet udtaler kritik* heraf. Nævnet bemærker i den forbindelse, at bemærkninger i artikeludkastet som formanden fik til gennemsyn netop havde en tilføjelse, der præciserede, at formanden ikke havde kendskab til de konkrete forhold. Dette forbehold er taget ud i den offentliggjorte version.

Nævnet finder ikke – ud over ovenfor kritiserede forhold – anledning til at fastslå, at Ekstra Bladet har tilsidesat god presseskik.

Genmæle

Det følger af medieansvarslovens § 38, stk. 2, at avisen kan kræve, at genmælet udformes af den, der anmoder om det.

Allerede fordi Ekstra Bladets anmodning af 15. marts 2012 ikke er imødekommet, finder nævnet ikke grundlag for at behandle spørgsmålet om, hvorvidt klager er berettiget til at få bragt et genmæle. Klagen behandles alene for så vidt angår spørgsmålet om tilsidesættelse af god presseskik.

I medfør af medieansvarslovens § 49 pålægger Pressenævnet herefter den ansvarshavende redaktør af Ekstra Bladet at offentliggøre følgende:

[rubrik]

”Citatfejl

[underrubrik]

Pressenævnet har udtalt kritik af Ekstra Bladet for at tillægge formanden for Dansk Ejendomsmæglerforening holdninger til en konkret ejendomsadministrator. Udtalelserne er generelle.

[Brødtekst]

Ekstra Bladet beskrev i en række kritiske artikler i februar forholdene i en række andelsforeninger, som blev administreret af advokaten [Klager].

Advokaten bliver i artiklerne kritiseret for sit honorar og den måde, hvorpå han havde været med til at vejlede foreningerne til at opskrive andelskronen.

I den forbindelse udtaler formanden for Dansk Ejendomsmæglerforening sig kritisk om metoden for opskrivning af værdien på ejendommene.

Citaterne er indsat, så de giver indtryk af, at formanden har kendskab til [Klager] og de konkrete andelsforeninger. Det er ikke tilfældet.

[Klager] har klaget til Pressenævnet.

Pressenævnet finder, at udtalelserne er indsat på en misvisende måde. Nævnet udtaler derfor kritik af Ekstra Bladet.

Advokaten havde klaget over andre forhold i artikelseriens beskrivelse af andelsforeningerne. Denne omtale har nævnet ikke kritiseret.

Pressenævnet har pålagt os at bringe ovennævnte meddelelse. Hele kendelsen fra Pressenævnet kan læses på nævnets hjemmeside: pressenaevnet.dk”

Afgjort den 15. august 2012