

COMMERCIAL REAL ESTATE

Nr. 4 | December 2009

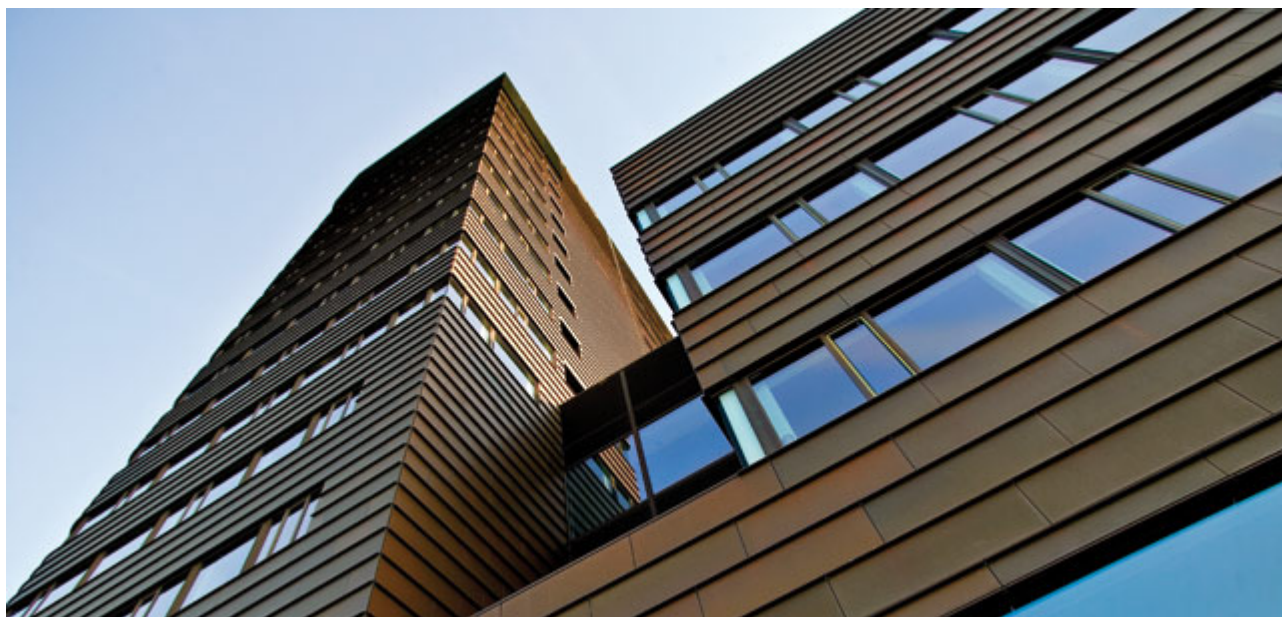
Indhold:

- 1 Kan udlejere ved lejemaal's ophør kræve betaling for manglende istandsættelse og retablering, selv om istandsættelses- og retableringsarbejderne ikke udføres?



1 Kan udlejere ved lejemåls ophør kræve betaling for manglende istandsættelse og retablering, selv om istandsættelses- og retableringsarbejderne ikke udføres?

Af advokat **Jakob Schou Midtgaard** og advokatfuldmægtig **Erik Mølenberg**



I tilfælde, hvor lejemål ikke afleveres i aftalt stand ved leje-forholdets ophør, hænder det ofte, at udlejeren undlader at udføre istandsættelses- og retableringsarbejderne for lejerens regning, selv om han er berettiget hertil. Det rejser spørgsmålet, om udlejeren i stedet kan kræve et beløb svarende til de udgifter, der ville have været forbundet med istandsættelsesarbejderne - og om det i den forbindelse har nogen betydning, hvis udlejeren efterfølgende eksempelvis sælger eller ombygger ejendommen. Artiklen behandler spørgsmålene på baggrund af en ny dom fra Højesteret.

De fleste erhvervslejekontrakter indeholder bestemmelser, som regulerer spørgsmålet om, i hvilken stand lejemålet skal afleveres ved lejeforholdets ophør. Er spørgsmålet ikke reguleret i lejekontrakten, følger det af erhvervslejelovens § 74, at lejemålet skal afleveres i samme stand som ved modtagelsen med undtagelse af den forringelse, der skyldes slid og ælde, medmindre lejerens burde have undgået forringelsen ved opfyldelse af sin vedligeholdelsespligt.

I praksis hænder det ofte, at lejemål ikke afleveres i den aftalte stand ved lejeforholdets ophør, og udlejeren er i

så fald berettiget til at lade de manglende istandsættelses- og retableringsarbejder udføre for lejerens regning. I praksis opstår derfor spørgsmålet om, hvorvidt udlejeren kan kræve betaling af udgifterne forbundet med istandsættelsen, selv om han ikke udfører istandsættelsesarbejderne - og om det i den forbindelse har nogen betydning, om udlejeren senere eksempelvis sælger eller nedriver bygningen.

En ny dom fra Højesteret (optrykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2009, s. 2779) har i vidt omfang bragt klarhed om disse spørgsmål.

Højesterets dom

Højesterets dom vedrørte et tilfælde, hvor lejerens – et arkitektfirma – fra 1994 successivt havde lejet i alt ca. 2.000 m² i en ejendom i Århus centrum og senere op-sagde lejemålet til fraflytning i slutningen af 2004. Efter fraflytningen var udlejeren og lejerens enige om, at der skulle foretages en række istandsættelses- og retableringsarbejder på grund af lejerens forhold, og de forhandlede i nogle måneder om størrelsen af udgiften

hertil, men nåede ikke til enighed.

I starten af 2005 besluttede udlejeren at sætte ejendommen til salg, og ejendommen blev herefter solgt pr. 1. april 2005. For køberen af ejendommen var den manglende istandsættelse og retablering uden betydning, idet han planlagde at gennemføre en omfattende ombygning af ejendommen. Som følge heraf var der under den senere retssag enighed mellem parterne om, at salgsprisen for ejendommen var upåvirket af den manglende istandsættelse.

Under sagen gjorde lejerens navnlig gældende, at udlejeren ikke havde lidt noget tab, idet udlejeren ikke udførte istandsættelsesarbejderne, og idet den pris, der blev opnået ved det senere videresalg af ejendommen, var upåvirket af den manglende istandsættelse.

Højesteret fastslog, at lejerens forpligtelse til at betale for istandsættelsesarbejderne ikke var bortfaldet, blot fordi udlejeren ikke lod arbejderne udføre. Til gengæld fandt Højesterets flertal på 4 dommere (mod 1 dissenterende), at udlejeren ikke havde lidt et tab og derfor ikke kunne rejse et krav mod lejerens navnlig gældende, at udlejeren ikke havde lidt noget tab, idet udlejeren ikke udførte istandsættelsesarbejderne, og idet den pris, der blev opnået ved det senere videresalg af ejendommen, var upåvirket af den manglende istandsættelse.

Konsekvenser af Højesterets dom

Med Højesterets dom er det i første række slået fast, at udlejere som udgangspunkt kan kræve betaling for udgifter til istandsættelse og retablering, selv om istandsættelses- og retableringsarbejderne ikke udføres.

Dette resultat er ikke overraskende, da det er i overensstemmelse med både hidtidig retspraksis ved landsretterne samt almindelige principper for erstatningsberegning i kontraktforhold. Imidlertid er det første gang, at dette er blevet slået fast af Højesteret.

Dernæst må det på baggrund af Højesterets dom anses for fastslået, at omstændigheder, som ligger efter tidspunktet for lejeforholdets ophør, i et vist omfang skal tillægges betydning ved vurderingen af, om lejerens misligholdelse (aftalestridige aflevering af lejemålet) har påført udlejeren et tab.

Dette udfald er betydeligt mere overraskende, da det forekommer at være i strid med almindelige principper for erstatningsberegning i kontraktforhold. Disse tilsi-



ger, at der ved vurderingen af det ved misligholdelsen forårsagede tab, udelukkende kan lægges vægt på forholdene på tidspunktet for misligholdelsens indtræden - hvilket her er tidspunktet for lejeforholdets ophør. I andre kontraktlige relationer kan den misligholdende part således ikke undlade at betale erstatning til modparten ved at henvise til omstændigheder, som ligger efter tidspunktet for misligholdelsens indtræden.

Med Højesterets dom må dette almindelige princip for erstatningsberegning i kontraktforhold anses at være fraveget for så vidt angår erhvervslejerens og formentlig tillige boliglejerens misligholdelse i forbindelse med lejemåls ophør. Det indebærer, at der på dette område ligeledes kan lægges vægt på efterfølgende omstændigheder, såsom eksempelvis et senere salg, ombygning eller genudlejning af ejendommen. I denne sammenhæng giver dommen dog også anledning til en række tvivlsspørgsmål, herunder navnlig om der er en tidsmæssig grænse for, hvilke omstændigheder der kan tillægges betydning ved vurderingen af, om misligholdelsen har medført et tab. Det forekommer således ikke oplagt, at omstændigheder, der ligger eksempelvis 2, 3 eller 4 år efter lejemålets ophør, tillige skal kunne tillægges betydning ved vurderingen af, om lejerens mis-

ligholdelse har påført udlejeren et tab.

Tilsvarende kan det på baggrund af dommen overvejes, om efterfølgende omstændigheder ligeledes kan medføre, at det ved lejerens misligholdelse forårsagede tab anses at være større end tabet på tidspunktet for misligholdelsens indtræden. Eller med andre ord: Om efterfølgende omstændigheder ligeledes kan tillægges betydning i udlejerens favør. Med udgangspunkt i omstændighederne i Højesterets dom, kan man således spørge, om udlejeren kunne have krævet en erstatning, der var større end udgifterne forbundet med istandsættelses- og retableringsarbejderne, hvis den manglende istandsættelse og retablering havde påvirket prisen ved salget af ejendommen negativt med et beløb, der er større end istandsættelses- og retableringsudgifterne. Her må det dog formodes, at efterfølgende omstændigheder udelukkende skal tillægges betydning, såfremt de er til fordel for lejeren.

Råd til udlejere

I lyset af dommen bør udlejere, som efter lejeforholdets ophør beslutter sig for eksempelvis at sælge ejendommen, så vidt muligt sikre sig bevis for, at en eventuel manglende udførelse af istandsættelses- og retableringsarbejder har haft negativ indvirkning på den ved videresalget opnåede pris.

Fremadrettet bør udlejere endvidere forsøge at gardere sig mod konsekvenserne af dommen gennem udformningen af lejekontrakten. Der bør således optages en bestemmelse i lejekontrakten om, at udlejeren kan konvertere udgiften til eventuelle nødvendige istandsættelses- og retableringsarbejder til et kontantbeløb, og at lejeren er forpligtet til at betale dette kontantbeløb, selv om udlejeren undlader at udføre istandsættelses- og retableringsarbejderne, og selv om dette - at arbejderne ikke udføres - er uden betydning for prisen eller omkostningerne i forbindelse med efterfølgende salg, ombygning, ændret anvendelse, nedrivning eller lign.

Kontakt



Leif Djurhuus
advokat, partner
ldj@plesner.com
+45 33 12 11 33



Peer Meisner
advokat, partner
pme@plesner.com
+45 33 12 11 33



Jakob Schou Midtgaard
advokat, partner
jsm@plesner.com
+45 33 12 11 33



Anders Friis
advokat, juniorpartner
afr@plesner.com
+45 33 12 11 33



Jette Tang
advokat, associeret partner
jta@plesner.com
+45 33 12 11 33



Lars Pærregaard
advokat
lpd@plesner.com
+45 33 12 11 33



Luise Christensen
advokat
lch@plesner.com
+45 33 12 11 33



Peter Ledager
advokat
ple@plesner.com
+45 33 12 11 33



Jimmy Scavenius Lang
advokat
jla@plesner.com
+45 33 12 11 33



Thomas O.Q. Krüger
advokat
tkr@plesner.com
+45 33 12 11 33



Jeppe Holt
advokat
jeh@plesner.com
+45 33 12 11 33



Martin Jarstram
advokat
mja@plesner.com
+45 33 12 11 33



Synne Zakarias
advokat
sza@plesner.com
+45 33 12 11 33

OM PLESNER. Med 200 jurister og en samlet medarbejderstab på 350 medarbejdere er Plesner et af landets førende internationale advokatfirmaer med specialer inden for alle erhvervs- og offentligretlige områder. Plesners vision er at være Danmarks bedste advokatfirma - det naturlige valg for enhver dansk og udenlandsk virksomhed med behov for erhvervsjuridisk rådgivning.*

PLESNER

Dette nyhedsbrev er kun til generel oplysning og kan ikke erstatte juridisk rådgivning. Plesner påtager sig intet ansvar for tab som følge af fejlagtig information i nyhedsbrevet eller andre forhold i forbindelse hermed.