



# KØBENHAVNS BYRET DOM

afsagt den 20. juni 2022

---

Sag BS-16010/2021-KBH

Lis Markussen  
(advokat Philip Lönborg)

mod

Dragør Kommune  
(advokat Thomas Krucov Jensen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Søren Schou Frandsen.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 22. april 2021.

Sagen drejer sig om opsigelse af lejeaftale vedrørende en grund og spørgsmålet om ejerforholdet til en bygning på grunden.

Sagsøgeren, Lis Markussen, har nedlagt følgende påstande:

- 1) Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgte med virkning fra 1. april 2019 har overtaget den på Nyby 8 beliggende bygning.
- 2) Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøger fra og med 1. april 2019 ikke skal betale udgifter af nogen art vedrørende ejendommen
- 3) Sagsøgte dømmes til at betale kr. 155.902,49 med tillæg af procesrente fra 22. april 2021 af kr. 69.677,42 og af kr. 86.225,07 fra d.d.

Sagsøgte, Dragør Kommune, har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagsøgte har herudover nedlagt selvstændig påstand om, at sagsøgeren tilpligtes at anerkende, at hun er forpligtet til, for egen regning og inden for en af Københavns Byret fastsat frist at (i) nedrive den på lejemålet beliggende Nyby 8, 2791 Dragør, opførte bygning inklusive fundament og efterfølgende opfyldning med ren jord (klasse 0 eller 1) til terræn, og (ii) fjerne al affald og hendes løsøre og inventar på/fra lejemålet, og således at hun afleverer lejemålet i pæn rengjort stand.

Sagsøgeren har heroverfor nedlagt påstand om frifindelse.

### Oplysningerne i sagen

Sagsøgeren indtrådte i lejemålet Nyby 8 i marts 1990. Af den gældende lejekontrakt fremgår bl.a. følgende:

" ...

#### § 1.

Lejeren erholder ret til på grunden at lade opføre en bygning indrettet til selvbetjeningsvaskeri.

...

Lejeren er pligtig snarest at påbegynde byggeriet og fuldføre det inden for en rimelig frist.

#### § 2.

Lejemålet tager sin begyndelse den 1. april 1961 og vedvarer uopsigeligt fra kommunens side i 70 år altså til 1. april 2031, til hvilket tidspunkt lejemålet ophører uden opsigelse.

Fra lejerens side vil lejemålet kunne opsiges til en hvilken som helst 1. april, dog med eet års forudgående varsel.

Ved lejemålets ophør skal lejeren være pligtig at tåle, at kommunen overtager bygningerne i den stand, hvor i de er og forefindes uden nogen form for vederlag. Bygningerne afgives til kommunen fri for gæld af nogen art, hvilket eventuelle panterettigheder i bygningen uden videre bortfalder og vil kunne kræves kvitterede pr. 1/4 2031. Lejeren vil derimod være berettiget til fra ejendommen at fjerne alle maskiner og andet løst inventar i bygningerne.

...

#### § 9.

Den i § 2, 3. stk., for kommunen hjemlede ret til vederlagsfri og gældfri overtagelse af bygningerne ved lejemålets ophør har kun relation til dets ophør ved udløbet af lejeperioden den 1. april 2030, derimod ikke til ophør på et tidligere tidspunkt, f.eks. på grund af lejemålets misligholdelse eller opsigelse fra lejers side.

Det er dog en selvfølge, at kommunen i disse tilfælde har ret til, men ikke pligt til at overtage mulig pantegæld på bygningerne og vil kunne henvise

panthavere til enten at fortsætte lejemålet i overensstemmelse med reglerne i § 5 eller aflyse panteretten.

Den 28. marts 2018 opsagde sagsøgeren lejemålet:

”Herved opsiges lejemålet på ovenstående ejendom, til ophør snarest mulig, dog senest til 1. april 2019 i h.t. til lejekontrakten, hvori det angives at være med 1 års varsel til en 1. april. Det er jo desværre ikke lykkedes at finde en ordning med Kommunen om overtagelse af grunden, skulle Kommunen dog på nuværende tidspunkt være interesseret i en ny forhandling hører jeg naturligvis gerne nærmere.

For god ordens skyld tager jeg forbehold for, at lejemålet efter gældende regler evt. vil kunne opsiges med et kortere varsel samt forbehold for konsekvensen af, at jeg ikke af Dragør Kommune som udlejer i forbindelse med overtagelse af lejemålet, blev oplyst om den allerede på det tidspunkt kendte forurening. Dette har jo medført en del begrænsninger i udnyttelse af det lejede, ligesom lejens størrelse burde tage hensyn til forureningen.

...”

Sagsøgte bekræftede opsigelsen den 19. april 2018:

” ...

Dragør Kommune bekræfter hermed modtagelsen af opsigelsen af ovennævnte lejemål som herefter ophører pr. 1. april 2019.

...”

Som bilag 6 er fremlagt en oversigt over de af sagsøger betalte skatter m.v. efter den 1. april 2019. Der er enighed om, at opgørelsen kan lægges til grund.

Nyby opkrævet efter 01.04.2019			
	indbetalt i 2020		
30.10.20	e.skat for 2020	31.208,02	
17.11.20	e.skat 01.04.-31.12.19	22.720,56	
27.11.20	udlæg /bet.for vurdering	15.748,84	
		69.677,42	69.677,42
	Indbetalt i 2021		
	Indbetalt m. forbehold		
13.07.21	e.skat,dækn.afg.1.rate 21	17.289,85	
03.08.21	div.krav, Dragør Kommune	36.217,73	
05.08.21	div.krav, Dragør Kommune	15.156,31	
25.08.21	div.krav, Dragør Kommune	2.404,86	
		71.068,75	71.068,75
	Indbetalt i 2022		
04.02.22	e.skat indbet.m.forbeh.	15.156,32	15.156,32
			155.902,49

Der har været afholdt syn og skøn vedrørende værdien af bygningen på grunden. Af skønserklæring modtaget 4. marts 2022 fremgår følgende:

" ...

**Spørgsmål 1:**

Det er rekvirentens opfattelse, at bygningerne på Nyby 8, 2791 Dragør, har en værdi som grundlag for renovering/istandsættelse med henblik på senere udlejning af ejendommen.

Skønsmanden anmodes om at oplyse, om bygningen har en selvstændig værdi, idet værdien skal sammenlignes med den situation, hvor udgangspunktet for en ny bygning ville være en tom grund uden fremført el, vand og kloakering.

**Svar på spørgsmål 1:**

Ejendommen er beliggende i Dragør uden nogen reklameværdi i form af synlighed til større veje. Ejendommens facade er træbeklædt og facaden syner som et udhus.

Ejendommen fremstår på besigtigelsestidspunktet i miserabel stand.

Taget synes at have været utæt i en længere periode, således at en stor del af loftet i det centrale rum er faldet ned og flere bærende spær er synlige og synes uden bæreevne.

På de indvendige murstensvægge vokser der bregnelignende planter, hvilket tyder på, at ejendommens klimaskærm har været våd gennem en lang årrække.

Vinduer, gulve, vægge mv. alt er svært skadet og trænger til udskiftning.

Ejendommen er tidligere benyttet til vaskeri og de gamle maskiner står endnu i ejendommen.

Ejendommen er opført i 1961 med henblik på anvendelse til selvbetjeningsvaskeri, hvilket er den anvendelse, der er givet tilladelse til i henhold til lejekontrakten.

Ejendommen er således opført med henblik på en anvendelse og på et tidspunkt, hvor der ikke er de store krav til isolering mv.

Mange husstande har i dag egen vaskemaskine, hvilket bevirker, at grundlaget for at drive et vaskeri er blevet mindre, og der vurderes ikke længere at være nogen beliggenhedsgoodwill på vaskeriet.

Derudover vil det kræve en gennemgribende renovering af ejendommen, før det overhovedet er muligt igen at drive vaskeri og der vil skulle gøres en større investering i maskineri.

Grundet ejendommens indretning, placering og bygningsstandard vurderes den alene alternativt at kunne renoveres med henblik på brug til opmagasinering.

Ejendommen har et samlet areal på 197 m<sup>2</sup> og en skønnet leje vil ligge på 400 kr. pr. m<sup>2</sup> + drift, svarende til 78.800 kr. om året med henblik på anvendelse til opmagasinering. Ved udlejning til tredjemand vil udlejer skulle afholde omkostninger til grundleje samt vedligeholdelse af bygningens klimaskærm.

Ejendommens generelle stand er så ringe, at det vil kræve omfattende arbejder at gøre ejendommen brugbar, herunder nyt tag, formentlig ny el, fugttørring i en længere periode mv. Det er uagtet om ejendommen skal anvendes til vaskeri eller lager. Den potentielle leje som ejendommen vil kunne indbringe efter renovering, står ikke mål med den omkostning, som det koster at opnå denne leje set i lyset af, at kontrakten på grunden udløber 1. april 2031. Det er anslået, at omkostningen til renovering af ejendommen, så den kan godkendes til brug, overstiger 1 mio. kr. Den anslåede omkostning er vendt med Tubal ApS.

Hvis ejendommen skal kunne anvendes til andet end lager, kræver det en endnu større ombygning, idet der så skal efterisoleres, laves nye gulve, nye lofter, nye vinduer osv.

Det vurderes, at omkostningen til renovering med henblik på ændret anvendelse er i niveau med eller overstiger omkostningen til at opføre et nyt byggeri og at en ny bygning vil være langt at foretrække, da der ved renovering af den eksisterende ejendom er et utal af risici som følge af tidspunktet for ejendommens opførelse, samt skader på bærende konstruktioner grundet årevis af vandgennemtrængning.

Det er givet, at ejendommen ved besigtigelsen fremstår i ringere stand end på tidspunktet for opsigelsen af lejekontrakten og man måske dengang kunne have renoveret ejendommen for en potentiel mindre sum end i dag, men det blev oplyst på besigtigelsen, at dele af loftet allerede dengang var faldet ned, hvorfor det må formodes, at der allerede dengang har været svær vandskade i ejendommen og at indtægterne på vaskeriet ikke stod mål med omkostningen til vedligeholdelse af ejendommen, siden man ikke har sørget for at holde den i fornuftig stand.

Det er således skønsmandens vurdering, at ejendommen ikke repræsenterer en selvstændig værdi med henblik på renovering og udlejning i restperioden af kontraktens løbetid frem til 1. april 2031.

Sædvanligvis ville det antages at være rimeligt, at omkostninger til byggemodning, dvs. afholdte omkostninger til tilslutning til el, vand og kloak samt fremførelse af naturgas refunderes af ejer af bygningen, da det repræsenterer en positiv værdi, men da bygningen ikke er anvendelig, repræsenterer den en negativ værdi i form af nedrivningsomkostninger, hvorfor denne værdi ikke er medtaget ved værdiansættelsen.

**Spørgsmål IA:**

Skønsmanden anmodes om at oplyse markedsværdien for den på grunden opførte bygning, når der tages hensyn til, at lejer har opsagt areallejekontrakten for grunden.

Ved markedsværdien forstås det anslåede kontante beløb som en ejendom vurderes at kunne sælges til på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, under forudsætning af, at parterne ikke har noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold, for så vidt angår den relevante ejendom, der kan påvirke prisen heraf

**Svar på spørgsmål IA:**

Der er ingen markedsværdi på bygningen fra det øjeblik lejekontrakten er opsagt på grundarealet, hvorpå bygningen ligger, idet man ikke kan sælge en bygning uden råderet over grunden.

**Spørgsmål IB:**

Skønsmanden anmodes om at oplyse de samlede omkostninger til nedrivning af den på grunden opførte bygning inklusive fundamentet samt omkostninger til efterfølgende opfyldning med ren jord (klasse 0 eller 1) til terræn.

**Svar på spørgsmål IB:**

Byggesagkyndig vil svare på denne.  
..."

Der har endvidere været afholdt syn og skøn vedrørende omkostningerne til nedrivning af bygningen. Af skønserklæring af 24. januar 2022 fremgår følgende:

" ...

**Spørgsmål 1B:**

Skønsmanden anmodes om at oplyse de samlede omkostninger til nedrivning af den på grunden opførte bygning inklusiv fundament samt omkostninger til efterfølgende opfyldning med ren jord (klasse 0 eller 1) til terræn.

**Svar 1B:**

Omkostningerne skønnes, at beløbes sig samlet til:

Miljøundersøgelser: 15.000,00 kr.

Sanering: 34.000,00 kr.

Nedrivning og bortkørsel: 170.000,00 kr.

Efterfyldning: 60.300,00 kr.

I alt: 279.300,00 kr.

" ..."

**Forklaringer**

Lis Markussen har forklaret blandt andet, at hun ad flere omgange har været i forhandlinger med sagsøgte forud for opsigelsen af lejemålet. Det viste sig vanskeligt at opføre bebyggelse på grunden på grund af forureningen. Der kan af

samme grund ikke opføres boliger. Hun ved, at sagsøgte på et tidspunkt overvejede at opføre en børnehave på grunden. Fra hendes opsigelse og frem til april 2019 var der, så vidt hun husker, ingen kontakt mellem hende og sagsøgte.

Hun syntes ikke, at det var rimeligt, da sagsøgte sendte hende et skødeudkast, hvor bygningen var anført med en værdi af 0 kr., idet hun for år tilbage netop havde anmodet kommunen om nedsættelse af ejendomsvurderingen, hvilket kommune ikke ville. På den baggrund mente hun, at bygningen jo så måtte have en værdi.

Hun fik efter opsigelsen et tilbud på 100.000 kr. for bygningen, men hun mente ikke, at hun kunne sælge den, da den efter hendes opfattelse nu tilhørte sagsøgte. Hun kan huske, at der var et møde hos sagsøgte, hvor den nye potentielle lejer også deltog. Det blev i den forbindelse aftalt, at sagsøgte efterfølgende

### **Parternes synspunkter**

Sagsøger har i sit påstandsdokument anført følgende:

”Til støtte for påstand 1) og 2) gøres det gældende, at sagsøgte iht. den mellem parterne indgåede kontrakt har været forpligtet til at overtage bygningerne ved lejemålets ophør den 1. april 2019 og at sagsøger med virkning fra denne dato ikke har skullet betale noget til sagsøgte – hverken leje, dækningsafgift, ejendomsskat, grundskyld, rottebekæmpelse eller anden afgift til sagsøgte.

Til støtte for påstand 3) gøres det gældende, at sagsøgte, som uretmæssigt har opkrævet og modtaget disse beløb, er forpligtet til at tilbagebetale dem med den angivne rente.

Til støtte for frifindelsespåstanden gøres det i den situation, at sagsøger ikke får medhold i påstand 1 gældende, at sagsøgte har fortabt retten til at kræve bygningerne nedrevet, idet sagsøgte i en lang periode har undladt at rejse dette krav.

Når det anføres, at nedrivning er belastende for sagsøger, skal det ses i sammenhæng med den meget sene fremsættelse af nedrivningskravet. Der er gået så lang tid, at sagsøger herved har tilsidesat alle lovmæssige (analogt) og ikke-lovfæstede frister for krav over for en fraflyttende lejer.

Sagsøgte har i en lang periode ageret i overensstemmelse med kontrakten og foregivet, at kommunen skulle overtage bygningerne, og at uenigheden alene drejede sig om fastsættelse af prisen.”

Sagsøgte har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

Lis Markussen er indtrådt i samtlige forpligtelser i henhold til lejekontrakten.

Lis Markussen er forpligtet til at aflevere lejemålet i samme stand som ved overtagelsen den 1. april 1961.

Lis Markussens afleveringsforpligtelse er ikke bortfaldet.

Lis Markussens forpligtelse til at aflevere lejemålet i samme stand, som ved overtagelsen den 1. april 1961, indebærer, at Lis Markussen er forpligtet til at (i) nedrive den på lejemålet beliggende Nyby 8, 2791 Dragør, opførte bygning inklusive fundament og efterfølgende opfyldning med ren jord (klasse 0 eller 1) til terræn og (ii) fjerne affald og Lis Markussens løsøre og inventar på/fra lejemålet, og således at Lis Markussen afleverer lejemålet i pæn rengjort stand.

Dragør Kommune er ikke forpligtet til at overtage den på lejemålet opførte bygning.

Dragør Kommune har ikke anerkendt en forpligtelse til at overtage den på lejemålet opførte bygning.

Lis Markussen er forpligtet til at betale leje og samtlige ejendomsskatter for lejemålet og for den opførte bygning på lejemålet, indtil lejemålet er afleveret i samme stand som ved overtagelsen den 1. april 1961.

Lis Markussens krav på refusion af ejendomsskatter og udlæg for markedslejevurderingen er udokumenteret."

Parterne har under hovedforhandlingen i det væsentligste procederet i overensstemmelse hermed.

### **Rettens begrundelse og resultat**

Der er enighed om, at lejemålet er opsagt med virkning fra den 1. april 2019.

Det følger af lejekontraktens § 2, at lejer, dvs. sagsøgeren, ved opsigelse skal tåle, at kommunen, dvs. sagsøgte, overtager bygningerne på grunden uden nogen form for vederlag. Denne ret har ifølge kontraktens § 9 kun "... relation til dets ophør ved udløbet af lejeperioden den 1. april 2031, derimod ikke til ophør på et tidligere tidspunkt, f.eks. på grund af ... opsigelse fra lejers side."



Retten finder, at § 2 må forstås således, at sagsøgte pr. den 1. april 2019 har overtaget bygningen, og efter § 9 er pligtig at betale vederlag herfor. Et vederlag må forudsætte, at bygningen har en værdi, hvilken den på baggrund af det gennemførte syn og skøn ikke kan anses for at have, og sagsøgeren har da også frafaldet den del af påstanden, der vedrørte vederlag.

Herefter, og med bemærkning om, at der mellem parterne er enighed om den beløbsmæssige opgørelse fremlagt som bilag 6, tager retten sagsøgerens påstande til følge og følgelig frifindes sagsøgeren for den af sagsøgte nedlagte selvstændig påstand.

#### *Sagsomkostninger*

Sagsøgte skal efter sagens udfald betale sagsomkostninger til sagsøgeren. Idet sagsøgeren først efter det gennemførte syn og skøn har frafaldet påstanden om betaling for bygningen, skal der ved fastsættelsen af sagsomkostningerne tages hensyn hertil, og sagsøgeren skal tillige endeligt afholde omkostningerne til syn og skøn vedrørende bygningens værdi. Sagsøgte skal endeligt afholde omkostningerne til syn og skøn vedrørende omkostningerne til nedrivning af bygningen, idet sagsøgte ikke har fået medhold i, at sagsøgeren har pligt til at rive bygningen ned. Sagsøgte skal herefter i sagsomkostninger til sagsøgeren betale i alt 39.060 kr., hvoraf 4.060 kr. udgør retsafgift i forhold til det vundne beløb, og 35.000 udgør et passende beløb til dækning af sagsøgerens udgift til advokatbistand. Lis Markussen er ikke momsregistreret.

#### **THI KENDES FOR RET:**

Dragør Kommune tilpligtes at anerkende med virkning fra 1. april 2019 at have overtaget den på Nyby 8 beliggende bygning.

Dragør Kommune tilpligtes at anerkende, at Lis Markussen fra og med 1. april 2019 ikke skal betale udgifter af nogen art vedrørende ejendommen.

Dragør Kommune skal til Lis Markussen betale 155.902,49 kr. med procesrente fra den 22. april 2021 af 69.677,42 kr. og af 86.225,07 kr. fra den 9. maj 2022.

Dragør Kommune skal til Lis Markussen betale sagsomkostninger med 39.060 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



## Vejledning

---

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke (klage over) dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære (klage over) denne del af afgørelsen til landsretten.

### **Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres**

Du kan kun anke dommen, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan du kun kære omkostningsafgørelsen, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

### **Frister for at anke og kære**

Fristen for at anke er **4 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **4 uger**.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er **2 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **2 uger**.

### **Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære**

Du kan anke dommen på [minretssag.dk](https://minretssag.dk) ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen.

Hvis du søger om tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indlevere

ansøgningen på [minretssag.dk](https://www.minretssag.dk).

Du kan læse mere på [domstol.dk](https://www.domstol.dk).

Publiceret til portalen d. 20-06-2022 kl. 13:01

Modtagere: Sagsøgte Dragør Kommune, Advokat (L) Thomas Kruco  
Jensen, Advokat (H) Philip Lönborg