

VURDERING AF KØBENHAVNS BYRETS DOM DEN 20. JUNI 2022

1. BAGGRUND

1.1 Københavns Byrets dom

Københavns Byret afsagde den 20. juni 2022 dom i retssagen mod Lis Markussen, og hvor-
efter Dragør Kommune er forpligtet til at overtage Lis Markussens bygning på Nyby 8 i
Dragør og betale følgende til Lis Markussen ("Dommen"):

Tilbagebetaling af leje og ejendomsskatter:	DKK	155.902,49
Procesrenter (til og med i dag):	DKK	6.923,26
<u>Sagsomkostninger:</u>	<u>DKK</u>	<u>39.060,00</u>
I alt	DKK	201.885,75

1.2 Opdrag

Vi har efter aftale med Dragør Kommune (i) vurderet Dommen i pkt. 3, og (ii) groft esti-
meret udgifterne til at anke Dommen til Landsretten i pkt. 4.

2. FAKTUM

2.1 Indgåelse af lejekontrakten

Dragør Kommune og blikkenslagermester K. B. Nielsen indgik den 1. marts 1961 arealle-
jekontrakt for Nyby 8 i Dragør.

K.B. Nielsen opførte efterfølgende en bygning på lejemålet.

Lis Markussen indtrådte ved tillæg af 21. og 26. marts 1990 i samtlige rettigheder og for-
pligtelser i henhold til lejekontrakten og overtog samtidigt bygningen.

2.2 Relevante bestemmelser i lejekontrakten

De relevante bestemmelser fra lejekontrakten er:

§1

*Lejeren erholder ret til på grunden at lade opføre en bygning indrettet til selvbetjenings-
vaskeri.*

§2

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

(...)

*Ved lejemålets ophør skal lejeren være pligtig at tåle, at kommunen overtager bygninger-
ne i den stand, hvori de er og forefindes uden nogen form for vederlag.*

§9

Den i § 2, 3. stk., for kommunen hjemlede ret til vederlagsfri og gældfri overtagelse af bygningerne ved lejemålets ophør har kun relation til det ophør ved udløbet af lejeperioden den 1. april 2031, derimod ikke til ophør på et tidligere tidspunkt, f.eks. på grund af lejemålets misligholdelse eller opsigelse fra lejers side.

2.3 Lis Markussens opsigelse af lejekontrakt

Lis Markussen opsagde den 28. marts 2018 lejemålet til ophør den 1. april 2019.

Med henblik på politisk beslutning forhandlede Lis Markussen og administrationen efter opsigelsen, om Dragør Kommunes eventuelle overtagelse af bygningen. Lis Markussen og Dragør Kommune kunne dog ikke opnå enighed om købesummen for bygningen.

Lis Markussen og administrationen drøftede også med forbehold for politisk godkendelse, at Lis Markussen kunne sælge bygningen til tredjemand, og at tredjemand kunne leje eller købe Nyby 8 i Dragør af Dragør Kommune.

Dragør Kommune meddelte blandt andet ved e-mail af 16. januar 2020, at Dragør Kommune ikke var indstillet på at betale for bygningen, og at det ikke var acceptabelt, at Lis Markussen har en bygning beliggende på en grund ejet af Dragør Kommune uden at betale leje.

2.4 Lis Markussens påstand og synspunkter

Lis Markussen har gjort gældende, at Dragør Kommune er forpligtet til at overtage bygningen i henhold til lejekontrakten og som følge af Dragør Kommunes ageren og passivitet.

Lis Markussen har også krævet, at Dragør Kommune skal refundere betalt leje og ejendomsskatter siden 1. april 2019.

2.5 Dragør Kommunes påstand

Dragør Kommune har gjort gældende, at Lis Markussen skal nedrive bygningen inklusive fundament og efterfølgende opfylde grunden med ren jord (klasse 0 eller 1) til terræn, og at Lis Markussen skal fjerne al affald og Lis Markussens løsøre og inventar på/fra bygningen.

2.6 Syn og skøn

Under byretssagen har der været udmeldt syn og skøn til fastsættelse af bygningens markedsværdi og nedrivningsomkostningerne.

Markedsværdien blev fastsat til DKK 0 og nedrivningsomkostningerne til DKK 279.300.

2.7 Dommens begrundelse

Københavns Byret fastslår i Dommen, at Dragør Kommune er forpligtet til at overtage bygningen i henhold til lejekontrakten.

Københavns Byret har ikke i Dommen taget stilling til, om Dragør Kommune er forpligtet til at overtage bygningen som følge af passivitet.

3. VURDERING

3.1 Dragør Kommunes pligt til at overtage bygningen efter lejekontrakten

Efter dansk ret er udgangspunktet, at lejer ved lejemålets ophør skal aflevere lejemålet i samme stand som ved overtagelsen. Dette udgangspunkt indebærer, at Lis Markussen skal nedrive bygningen ved lejemålets ophør.

Det er vores vurdering, at lejekontraktens ordlyd indebærer, at Dragør Kommune har en ret til at overtage bygningen vederlagsfrit ved lejemålets ophør den 1. april 2031.

Efter vores vurdering fremgår det ikke af lejekontraktens ordlyd, at Dragør Kommune har en pligt til at overtage bygningen vederlagsfrit ved lejemålets ophør den 1. april 2031, eller at Dragør Kommune har en pligt til at overtage bygningen mod betaling, hvis lejemålet ophører inden den 1. april 2031.

Lejekontrakten indeholder heller ikke bestemmelser om, på hvilke vilkår og til hvilken købesum Dragør Kommune har en forpligtelse til at overtage bygningen inden den 1. april 2031.

Det må efter vores opfattelse også have formodningen imod sig, at Dragør Kommune tilbage i 1961 havde til hensigt at forpligte Dragør Kommunes Byråd til at overtage en bygning mod betaling i 2031 – en bygning, som ikke var opført i 1961.

Dommens begrundelse er derfor efter vores vurdering forkert.

3.2 Dragør Kommunes pligt til at overtage bygningen som følge af passivitet

Passivitet forudsætter efter dansk ret, at Dragør Kommune har haft en pligt til at (i) kræve bygningen nedrevet, (ii) Dragør Kommune ikke har opfyldt denne pligt, og (iii) Lis Markussen har haft en berettiget forventning om ikke at skulle nedrive bygningen, og at Dragør Kommune overtager bygningen.

Dragør Kommune har ikke direkte meddelt Lis Markussen, at Lis Markussen skal nedrive bygningen.

På grund af den manglede direkte meddelelse er der en risiko for, at Dragør Kommune skal overtage bygningen som følge af passivitet.

Det er dog vores vurdering, at Lis Markussen på baggrund af Dragør Kommunes tilbagemelding ikke har haft en berettiget forventning om ikke at skulle nedrive bygningen. Efter vores opfattelse har det heller ikke været naturligt for Dragør Kommune at kræve bygningen nedrevet samtidig med, at administrationen drøftede en løsning med Lis Markussen.

3.3 Sammenfatning

Der er efter vores vurdering cirka en chance på 60% for, at Landsretten vil frifinde Dragør Kommune og fastslå, at Lis Markussen skal nedrive bygningen og betale leje og ejendoms-skatte fra den 1. april 2019.

Modsat er der en risiko på 40% for, at Landsretten vil stadfæste Dommen med en anden begrundelse – passivitet. I så fald skal Dragør Kommune dog formentligt refundere leje og ejendomsskatte fra et senere tidspunkt end den 1. april 2019.

Vi vil anbefale, at følgende indgår i Dragør Kommunes overvejelser om anke – overvejelserne "trækker i begge retninger":

- Dragør Kommune havde muligvis accepteret at overtage bygningen for DKK 0 i 2019, hvis Lis Markussen havde fremsat tilbud herom.
- Procesomkostningerne (se pkt. 4) er høje sammenholdt med Lis Markussens krav.
- Dragør Kommunes overtagelse af bygningen kan medføre betydelige omkostninger til nedrivning, da bygningens stand er meget dårlig. Bygningens markedsværdi er formentlig negativ.

4. FRISTER OG PROCESØKONOMI

Ankefristen er 4 uger efter Dommens afsigelse – altså den **18. juli 2022**. Såfremt Dragør Kommune anker Dommen efter den 4. juli 2022 (og senest den 18. juli 2022), skal Dragør Kommune betale hele beløbet efter Dommen til Lis Markussen uanset anken.

Vi vil derfor anbefale, at en anke sker senest den **4. juli 2022**.

Vi har foretaget vurderingen af procesøkonomien for Landsretten på baggrund af en sags-genstand på DKK 279.300 svarende til nedrivningsomkostningerne, at Landsretten afsiger dom den 1. marts 2023 (denne dato er helt fiktiv), og ud fra "worst case", hvor Landsretten stadfæster Dommen.

På den baggrund vil vi groft estimere de yderligere procesomkostninger eksklusive moms til Landsretten til følgende – i tillæg til procesomkostningerne for Københavns Byret:

Retsafgift:	DKK	10.000,00
Vores honorar (ud over udarbejdelse af denne vurdering):	DKK	50.000,00
Procesrenter:	DKK	8.300,00
<u>Sagsomkostninger Lis Markussen:</u>	<u>DKK</u>	<u>40.000,00</u>
I alt	DKK	108.300,00

Hellerup, den 21. juni 2022
Horten

Thomas Krucov Jensen