

Erstatning til lejere ved udlejers opsigelse af lejer med henblik på at udlejer vil overtage lejemålet til eget brug

Jeg har netop ved Vestre Landsret ført 2 retssager angående en udlejers opsigelse af lejere med henblik på, at udlejer selv ville overtage lejemålene til eget brug.

De 2 retssager vedrørte den samme ejendom, som dels indeholdt et erhvervslejemål og dels et boliglejemål.

Opsigelserne af lejemålene skete i henhold til den daværende lejelovs § 83, stk. 1 litra a, og erhvervslejelovens § 61, stk. 2 nr. 1.

Lejerne af de 2 lejemål valgte ikke at gøre indsigelser mod udlejers opsigelse, og fraflyttede de 2 lejemål ved udløb af 1-års fristen for fraflytning.

Udlejer som havde opsagt lejerne tog imidlertid aldrig de 2 lejemål i brug, men valgte at sælge den samlede ejendom med de 2 lejemål til en tredjemand.

Udlejer begrundede den manglende indflytning med ægteskabelige problemer, idet udlejers ægtefælle havde fortrudt at skulle flytte ind i det opsagte beboelseslejemål.

Selv om det stod udlejer klart ved lejernes fraflytning af de 2 lejemål, at udlejer ikke selv ville flytte ind og overtage de 2 lejemål, undlod udlejer at tilbyde lejerne at de kunne beholde de 2 lejemål.

Lejerne forklarede i landsretten, at de gerne ville have beholdt deres lejemål og have haft mulighed for at komme ud af lejeaftaler om nye lejemål.

Både byret og landsret kom frem til, at udlejer var erstatningsansvarlig, fordi udlejer havde undladt at tilbyde lejerne at beholde lejemålene, når udlejer alligevel ikke selv ville flytte ind i de 2 lejemål.

Byretten frifandt imidlertid udlejer for at skulle betale noget beløb til lejerne med den begrundelse, at lejerne ikke havde lidt noget tab.

Begrundelsen for at lejerne havde ikke lidt noget tab var ifølge Byretten i Herning, at lejemålene under alle omstændigheder skulle istandsættes, ved lejers fraflytning.

Erhvervslejelovens § 66 åbner mulighed for, at en lejer kan få erstatning ved udlejers opsigelse af lejemål med henblik på, at udlejer selv vil bruge lejemålet.

Tilsvarende er det antaget i den juridiske litteratur, at en lejer skal have erstatning, hvis en udlejer ikke flytter ind i det opsagte lejemål, hvor opsigelse er sket efter den daværende lejelovs § 83, stk. 1 litra a.

Konsekvensen af den af Retten i Herning afsagte dom vil imidlertid være en ophævelse af mulighed for lejerne for at få erstatning efter erhvervslejelovens § 66, og ved udlejers tilsidesættelse af indflytningspligten efter lejelovens § 83, stk. 1 litra a.

Den af Retten i Herning afsagte dom ville have gjort det gratis for en udlejer at overtræde ovennævnte bestemmelser, i og med et for udlejer fastslået erstatningsansvar vil det blive sat til kr. 0

Vestre Landsret kom til et helt andet resultat end Retten i Herning, og pålagde udlejer for begge lejemål at betale lejers udgifter til fraflytning og istandsættelse af lejemålene.

Særlig skal fremhæves, at byrettens begrundelse om, at lejemålene under alle omstændigheder skal istandsættes ved lejers fraflytning blev forkastet af landsretten, som netop pålagde udlejer at erstatte lejers flytte- og istandsættelsesomkostninger.

Videre slår såvel byretten som landsretten fast, at vil en udlejer undgå erstatningsansvar, skal udlejer tilbyde lejerne at kunne beholde lejemålet, hvis udlejer opgiver at vil flytte ind i det opsagte lejemål.

Den daværende lejelovs § 83, st. 1 litra a er fuldt ud videreført i § 171, stk. 1, nr. 1 i lov om leje, hvorfor landsrettens dom fuldt ud vil kunne anvendes ved en udlejers fremtidig overtrædelse af lov om leje § 171, stk. 1 nr. 1.