

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

D O M

Afsagt den 6. september 2011 af Østre Landsrets 22. afdeling
(landsdommerne Niels Boesen, Jens Kruse Mikkelsen og Louise Saul).

22. afd. a.s. nr. B-46-11:

K/S Investeringsselskabet af 01.10.2006

mod

Speciallæge Thomas Uhlig

(advokat Jens Ottosen-Støtt)

Frederiksberg Rets dom af 21. december 2010 (BS D-1282/2009) er oprindelig anket af K/S Investeringsselskabet af 01.10.2006 med påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end det i byretssagen idømte.

Indstævnte, speciallæge Thomas Uhlig, har nedlagt påstand om, at K/S

Investeringsselskabet af 01.10.2006 tilpligtes at betale ham 434.000 kr. ekskl. moms med tillæg af sædvanlig procesrente henholdsvis af 132.000 kr. fra 5. maj 2009, af 240.000 kr. fra 22. oktober 2010 og af 62.000 kr. fra 16. november 2010 og indtil betaling sker.

Thomas Uhlig har endvidere endeligt nedlagt påstand om, at K/S Investeringsselskabet af 01.10.2006 tilpligtes, i egenskab af udlejer, at anerkende at lejemålet Smallegade 20 B, 1. sal, er behæftet med sådanne værdiforringende mangler, der berettiger indstævnte i egenskab af lejer til et forholdsmæssigt nedslag i lejen på samlet 12.000 kr. ekskl. moms

pr. måned, begyndende med december 2010, hvilket beløb nedsættes og bortfalder i takt med, at udbedring sker.

Thomas Uhligs første påstand fremkommer som en sammenlægning af et forholdsmæssigt afslag på 14.000 kr. pr. måned fra lejemålets begyndelse i maj 2008 til og med november 2010, det vil sige i alt 31 måneder.

K/S Investeringselskabet af 01.10.2006 er gået konkurs under sagens forberedelse for landsretten. Hverken konkursboet eller kreditorer i boet har ønsket at indtræde i denne sag, og konkursboet har ikke givet møde under hovedforhandlingen for landsretten. Sagen er efter anmodning fra Thomas Uhlig behandlet efter retsplejelovens § 386, stk. 1, 4. pkt.

Supplerende sagsfremstilling

Der under sagens behandling for landsretten foretaget supplerende syn og skøn ved statsautoriseret ejendomsmægler Tommy Hæggmark.

Af skønserklæringen af 12. juni 2011 fremgår blandt andet, at skønsmanden ikke vurderer, at lugtgenerne har en sådan hyppighed og et sådant omfang, at de har en væsentlig betydning for det lejedes brugsværdi. Skønsmanden vurderer derfor ikke, at de lejlighedsvis lugtgener har betydning for lejens størrelse. Skønsmandens vurdering bygger på ”de i sagen foreliggende oplysninger, sagsøgte speciallæge Thomas Uhligs forklaring samt vidneforklaringer fra Københavns Byret”.

I forbindelse med syn og skøn under sagens behandling ved byretten har samme skønsmand i en skønserklæring af 26. september 2010 vurderet, at den samlede forringelse af brugsværdien som følge af de konstaterede mangler månedligt udgør 12.000 kr., hvoraf 6.000 kr. henføres til manglende varme i halvdelen af lejemålet, 1.000 kr. henføres til manglende varmekilder i badeværelser og køkken, 4.000 kr. henføres til ustabile gulve og mangler i øvrigt ved gulve, gulvpaneler og karme, og 1.000 kr. henføres til utilpassede døre og montering af vaskemaskine, så den ikke kan serviceres.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende partsforklaring af speciallæge Thomas Uhlig.

Thomas Uhlig har supplerende forklaret blandt andet, at lugtgenerne ikke – som gengivet i dommen – fuldt ud kunne afhjælpes ved at hælde vand i vandlåsen, idet det alene afhjælp lugtgenerne fra afløbene og ikke lugtgenerne andre steder fra. Det er heller ikke korrekt gengivet, at afløbene blev udbedret i december 2009. De blev alene undersøgt.

Afløbene i de to brusenicher i lejligheden løber tør i løbet af 6-8 dage, hvilket er et problem efter ferieperioder, hvor der opstår svære lugtgener. Efter aflukning af en ubenyttet faldstamme under køkkenet og reparation af faldstammer under patienttoiletterne var der – ud over de to badeværelser – navnlig lugtgener i den del af lejligheden, der vender ud mod Hospitalsvej. Efter ibrugtagning af en ny restaurant i stueetagen ved årsskriftet 2010/ 2011, er fækalielugten i denne del af lejligheden afløst af lugtgener fra madlavningen i restauranten. Der er således nu alene fækalielugt fra afløbene i de to brusenicher i badeværelserne. Der er mindst lugtgener én gang om ugen. Han forsøger at camouflere lugtgenerne med kaffebrygning og anvendelse af en stærkt lugtende sterilisationsvæske.

Procedure

Thomas Uhlig har for landsretten gentaget sine anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Thomas Uhlig har for landsretten gentaget sine anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed. Thomas Uhlig har yderligere gjort gældende, at der kan gives dom om forholdsmæssigt afslag for en ubestemt tid fremover, og har herved navnlig henvist til, at der er tale om en anerkendelsespåstand og ikke en fuldbyrdelsespåstand. Han har efter sin forklaring for landsretten frafaldet sit anbringende om, at der skal ske forholdsmæssigt afslag for lugtgener for perioden fra og med december 2010 og har nedsat sin anden påstand i overensstemmelse hermed. Han har endelig gjort gældende, at byretten ikke har fastsat procesrenten korrekt.

Landsrettens begrundelse og resultat

Også efter bevisførelsen for landsretten tiltrædes det af de grunde, som byretten har anført, at der er mangler ved det lejede, som berettiger Thomas Uhlig til forholdsmæssigt afslag.

Landsretten finder, at skønsmand Tommy Hæggmark i sin skønserklæring af 26. september 2010 på fuldt tilstrækkelig vis har redegjort for sin vurdering af værdiforringelsen, og finder derfor, at det forholdsmæssige afslag bør fastsættes til 12.000 kr. pr. måned. Efter skønsmand Tommy Hæggmarks supplerende skønserklæring af 12. juni 2011 er der ikke grundlag for at tilkende et yderligere forholdsmæssigt afslag for lugtgener.

Landsretten tager derfor Thomas Uhligs første påstand delvis til følge således, at han tilkendes 372.000 kr., svarende til 31 måneder á 12.000 kr., med renter som nedenfor bestemt.

Landsretten finder, at erhvervslejelovens § 18, stk. 2 – hvorefter lejeren kan kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejeren – ikke giver grundlag for at fravige det almindelige civilprocesretlige princip om, at en domskonklusion skal være endelig og bestemt. Der kan derfor ikke afsiges dom om forholdsmæssigt afslag for tiden efter, at dommen er afsagt, og indtil udbedring sker. At der er tale om en anerkendelsespåstand kan ikke føre til et andet resultat.

Landsretten tager derfor alene Thomas Uhligs anden påstand til følge for perioden til og med august 2011.

Efter sagens udfald for landsretten skal ingen part betale sagsomkostninger for landsretten til den anden part. Thomas Uhlig skal endeligt afholde udgiften til supplerende syn og skøn for landsretten på 4.500 kr. inkl. moms. Byrettens omkostningsafgørelse stadfæstes.

T h i k e n d e s f o r r e t :

K/S Investeringsselskabet af 01.10.2006 skal til speciallæge Thomas Uhlig betale 372.000 kr. ekskl. moms med tillæg af procesrente af 132.000 kr. fra 5. maj 2009 og af 240.000 kr. fra 22. oktober 2010. Det idømte betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

K/S Investeringsselskabet af 01.10.2006 skal endvidere som udlejer anerkende, at lejemålet Smallegade 20 B, 1. sal, er behæftet med værdiforringende mangler, der berettiger speciallæge Thomas Uhlig som lejer til et forholdsmæssigt nedslag i lejen på

12.000 kr. ekskl. moms pr. måned for perioden fra og med december 2010 til og med august 2011.


Ingen part skal betale sagsomkostninger for landsretten til den anden part.

Byrettens omkostningsafgørelse stadfæstes.

(Sign.)

— — —
Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den

06 SEP. 2011


Karina Ulid Sørensen
kontorfuldmægtig