

MRF 2024.89

Østre Landsrets kendelse af 8. april 2024, 21. afd., sag B-180-24
(Finn Mortensen, Ib Hounsgaard Trabjerg og Thomas Smed (kst.))

L A/S (adv. Henrik Kring Schmidt) mod U (adv. Peter Thornvig Fruelund)

Udlejer af jordareal havde krav på adgang til det lejede areal, hvorfra Shell som lejer drev benzin-tank, for at gennemføre forureningsundersøgelser med henblik på udlejers salg af arealet.

Sagen drejede sig om en ejendom, hvor den tidligere ejer i 1967 havde indgået aftale om leje af arealet med Mobil Oil Danmark A/S. I 1998 var gennemført en forureningsundersøgelse af ejendommen, der ikke viste forurening. I 2007 erhvervede U ApS ejendommen, og i 2010 indgik udlejer (U ApS) en tillægsaftale med Shell som lejer, hvor en del af grunden blev udtaget af lejemålet mod reduceret leje. I 2022 overtog Shell den på grunden værende bygning. I 2023 ønskede udlejer at sælge ejendommen, og OK Benzin meldte sig som interesseret køber, men Shell ønskede ikke at overtage ejendommen til den af OK Benzin tilbudte pris. OK Benzin stillede dog som krav for købsaftalen, at der blev gennemført forureningsundersøgelser af ejendommen syv steder på arealet, hvor der ikke var bygninger. Shell afviste imidlertid at give U ApS adgang til ejendommen med henvisning til, at Shell som lejer havde eksklusiv adgang til det lejede areal. Udlejer anlagde derfor fogedsag med påstand om, at fogedretten skulle give udlejer bistand til at gennemføre jordbundsundersøgelser og gjorde til støtte herfor gældende, at principperne fra lejeloven og erhvervslejeloven måtte finde anvendelse, selv om der var tale om arealleje, og at det var rimeligt og

nødvendigt, at udlejer som ejer af ejendommen blev givet adgang til at foretage forureningsundersøgelser. Shell påstod sagen afvist og gjorde til støtte herfor gældende, at lejeloven og erhvervsloven ikke fandt anvendelse, at Shell havde eksklusiv ret til det lejede, og at konsekvenserne af forureningsundersøgelser kunne betyde, at miljømyndighedernes reaktion uretmæssigt vil flytte et eventuelt driftstab fra udlejer til lejer, fra civilretligt ansvar til offentligretligt ansvar, og at sagen derfor ikke kunne afgøres som en umiddelbar fogedforretning. Byretten fandt, at den eksklusive overdragelse af brugsretten til arealet til lejer ikke var til hinder for, at ejer kunne gennemføre de af udlejer ønskede forureningsundersøgelser, da disse kunne ske med begrænsede gener for lejer, og at hensyn til at undgå opdagelse af en mulig forurening ikke kunne føre til andet resultat, hvorfor udlejeren fik medhold. Shell kærede til landsretten, der stadfæstede byrettens kendelse under hensyn til jordbundsundersøgelseernes karakter og omfang samt med henvisning til princippet i erhvervslejelovens § 25, hvorefter udlejer har ret til adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Kommentar: *Kendelsen kan næppe anses for overraskende. Hvis lejer ønsker, at brugsretten skal være så eksklusiv, at udlejer ikke kan foretage forureningsundersøgelser som led i salg af ejendommen, må dette forudsætte en udtrykkelig bestemmelse i lejeaftalen og vil i alle tilfælde ikke hindre myndighederne i at foretage sådanne undersøgelser.*

Retten i Lyngby



Den 21. februar 2024 kl. 12:00 blev fogedretten sat i Fogedretten af dommerfuldmægtig Signe Bruun Østergaard.

Der blev foretaget FS 357-5381/2023

U

mod

L

Ingen indkaldt eller mødt.

Det tidligere fremlagte var tilstede.

Påstande

U (herefter benævnt udlejer) har nedlagt påstand om, at sagen fremmes, således at udlejer med fogedrettens bistand gives adgang til ejendommen beliggende vej med henblik på, at der gennemføres jordbundsundersøgelser.

L (herefter benævnt lejer) har nedlagt påstand om, at sagen afvises, subsidiært nægtes fremme.

Sagens oplysninger

Der var været afgivet forklaring af direktør A

A har forklaret, at hans selskab købte den omhandlede grund i 2. Den blev købt som en investering. Der lå nogle jordbundsundersøgelser fra kommunen fra 1998, hvor der ikke var fundet forurening.

Hans selskab lejer grunden ud, og L driver benzinstation fra grunden. I 2010 blev der udarbejdet et tillæg til den eksisterende lejekontrakt. Der var en del af grunden, som ikke blev brugt i forbindelse med driften af benzinstation. Derfor indgik de aftale om, at det areal, som fulgte med lejemålet, blev mindre. Huslejen blev også sat

ned, fordi det lejede areal nu var mindre. Der kom en landmåler ud, og der blev forberedt udstykning til tre parceller. Derefter kom finanskrisen, og hans selskab fik ikke bygget på de udstykkede grunde.

I 2023 ønskede hans selskab at sælge grunden fra. K ville gerne købe grunden. Da lejer har forkøbsret, blev de tilbudt at købe til den pris, som ellers var aftalt med K. Lejer var ikke interesseret i at købe.

K har stillet som krav for købsaftalen, at der foretages jordbundsundersøgelser på grunden. Han mener, at jordbundsundersøgelserne er helt naturlige at få lavet i forbindelse med et salg. Jordbundsprøverne er desuden nødvendige for at få byggetilladelse.

Selve undersøgelserne kan udføres meget skånsomt for rekvisitus. Der er tale om to-tre timers arbejde, som kan udføres på det tidspunkt, som passer rekvisitus. Der er alene tale om jordprøver fra steder, hvor der ikke er bebyggelse, og de skal derfor ikke ind i nogle af de bygninger, som er på stedet. Der vil desuden deltage mandskab, som med det samme kan udbedre huller i belægningen efter prøvetagning. Der er tale om en ubemandet benzinstation, hvor der alene er en vaskehal, som man kan køre igennem. Det er derfor til meget lidt gene. Man ønsker at bore der, hvor der er risiko for forurening.

Der har ikke tidligere været problemer med at få adgang til grunden. De har haft kommunen og landmåler forbi uden problemer.

Sagens øvrige oplysninger

Der er fremlagt et kort med markering af position for de syv ønskede jordbundsprøver. Det er ubestridt, at de syv punkter er uden for enhver bebyggelse på grunden.

Der er enighed mellem parterne om, at der er tale om et areallejemål med bygning på lejet grund.

Af lejekontrakt af 14. juni 1967 fremgår det, at U som at udlejer indgik areallejemål med L A/S som lejer.

Med virkning fra 1. juli 2010 indgik udlejer og L tillæg til den oprindelige lejekontrakt, hvorefter en del af arealet udgik af lejemålet mod en lejenedsættelse.

Det er oplyst af lejer – og ikke bestridt af udlejer – at lejer først i 2022 overtog den på grunden værende bygning (bygning på lejet grund) og driften af benzinstationen fra den tidligere forpagter.

Parternes synspunkter

Udlejer har overordnet gjort gældende, at betingelserne for at gennemføre en adgangssag er opfyldt, idet udlejer har godtgjort og sandsynliggjort sin ret. Der er tale om, at udlejer udøver almindelige rettigheder over sin ejendom, og at principperne fra lejeloven og

erhvervslejeloven må finde anvendelse på trods af, at der er tale om et areallejemål. Det er rimeligt og nødvendigt, at udlejer gives adgang til at foretage jordbundsprøver på egen grund, og der er tale om en ganske begrænset gene for lejer. Det ville stille udlejer i en urimelig indgribende og fastlåst situation, såfremt der ikke gives adgang til at foretage jordbundsprøver, da udlejer vil være afskåret fra at sælge grunden og i øvrigt råde over sin ejendom. Som hjemmelsgrundlag har udlejer henvist til de almindelige obligationsretlige principper.

Lejer har overordnet gjort gældende, at det kræver et meget sikkert grundlag at gennemføre sagen som en umiddelbar fogedforretning, og at dette grundlag ikke er til stede. Der er ikke hjemmel til at give udlejer adgang til den lejede grund, idet grunden er udlejet som areallejemål, og lejeloven og erhvervslejeloven ikke finder anvendelse. Der er ikke et beskyttelseshensyn overfor udlejer, da bebyggelsen på grunden er ejet af lejer. Lejer har en eksklusiv brugsret over det lejede, og det er alene aftalen herom, som finder anvendelse mellem parterne. Indsigelsen angår ikke selve jordbundsundersøgelserne, men derimod de mulige konsekvenser ved boringerne. Såfremt der findes forurening på grunden, forventes forurenere at blive pålagt et oprensningspåbud, og lejer forventer at blive påbudt at tåle oprensningen med omfattende driftstab til følge. Det er desuden anført, at jordbundsundersøgelserne ikke er nødvendige, og at det er ganske almindeligt at sælge ejendomme uden iværksættelse af jordbundsundersøgelser, da der tillige er forsikringsmæssige hensyn eftersom miljøforsikringer ikke dækker frivillige forureningsundersøgelser. Endelig er det anført, at det i lejekontrakten er aftalt, at lejer ikke har nogle fraflytningsforpligtelser, hvorfor et eventuelt fund af forurening med forventet reaktion fra miljømyndigheder, uretmæssigt vil flytte et eventuelt driftstab fra udlejer til lejer fra civilretligt ansvar til offentlig retligt ansvar.

Fogedretten afsagde

Kendelse

Udlejer er ejer af ejendommen beliggende _____ vej og har ved et areallejemål udlejet ejendommen til lejer som uer navnet xxx driver benzinstation fra adressen. Bebyggelsen på det udlejede areal ejes af lejer. Det fremgår af sagens oplysninger, at der har været drevet benzinstation på adressen siden 1967, og at der seneste er foretaget jordbundsundersøgelse i 1998.

I forbindelse med et forestående salg af ejendommen har udlejer varslet adgang til grunden med henblik på foretagelse af jordbundsundersøgelser. De ønskede undersøgelser skal alene foretages uden for bebyggelsen på grunden, og undersøgelserne kan foretages på ganske få timer og med meget begrænset eller ingen driftsmæssig gene for lejer.

Lejer har protesteret mod, at der foretages jordbundsundersøgelser på grunden og har navnlig henvist til de store driftsmæssige og økonomiske konsekvenser ved et eventuelt fund af forurening og manglende hjemmel for adgangen til grunden.

Udlejer har med lejekontrakten og tillægget hertil overdraget den eksklusive brugsret til ejendommen til lejer. Fogedretten finder dog ikke, at overdragelsen af den eksklusive brugsret til ejendommen forhindrer udlejer i at udøve en ejers rådighed over ejendommen i form af rimelige og naturlige undersøgelser af ejendommens stand i forbindelse med det forestående salg, herunder henset til at selve undersøgelserne kan ske med meget begrænset gene for lejer. Fogedretten bemærker, at hensynet til at undgå opdragelse af en mulig forurening ikke kan føre til et andet resultat.

Fogedretten finder herefter, at udlejer med tilstrækkelig klarhed har ført bevis for sit besiddelseskrav, og udlejers påstand om adgang med henblik på udførelse af jordbundsundersøgelser tages herefter til følge.

Derfor bestemmes:

Sagen fremmes, således at udlejer gives adgang til ejendommen beliggende vej ned henblik på gennemførelse af jordbundsundersøgelser.

Lejer har i forbindelse med fogedretsmødet oplyst, at der uanset rettens afgørelse ikke vil blive behov for udkørende fogedforretning.

Efter sagens værdi, forløb og udfald skal lejer i sagsomkostninger betale 10.750 kr. til udlejer til dækning af udgifterne til advokat med 10.000 kr., og retsafgift med 750 kr. Det er oplyst, at udlejer er momsregistreret.

Sagsomkostninger skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8a.

Sagen sluttet.

Fogedretten hævet.

Signe Bruun Østergaard
dommerfuldmægtig

B0180000-EST

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS RETSBOG

Den 8. april 2024 satte Østre Landsret retten i retsbygningen, Østre Landsrets Plads 1, Nordhavn.

Som dommere fungerede landsdommerne Finn Morten Andersen, Ib Hounsgaard Trabjerg og Thomas Smed (kst.), førstnævnte som rettens formand.

Der foretoges

7. afd. kære nr. B-180-24:

L
(advokat Henrik Kring Schmidt)

mod

U
(advokat Peter Tomvig Fruelund)

Ingen var mødt eller indkaldt.

Der fremlagdes kæreskrift af 5. marts 2024, hvorved L har kæret Retten i Lyngbys fogedrets kendelse af 21. februar 2024 (FS 357-5381/2023), hvorefter sagen fremmes, således at U ApS gives adgang til ejendommen beliggende vej med henblik på gennemførelse af jordbundsundersøgelser.

Endvidere fremlagdes fogedrettens fremsendelsesbrev af 11. marts 2024 og udskrift af retsbogen indeholdende den kærede kendelse.

Endelig fremlagdes kæresvarskrift af 19. marts 2024 med bilag.

Fogedretten har ved sagens fremsendelse henholdt sig til den afsagte kendelse.

Efter votering afsagdes

k e n d e l s e :

Landsretten finder, at sagen efter sin karakter er omfattet af fogedrettens saglige kompetence.

Efter oplysningerne om jordbundsundersøgelsens karakter og omfang samt om baggrunden for U's ønske om foretagelsen heraf, tiltræder landsretten, at sagen fremmes, jf. herved tillige princippet i erhvervslejelovens § 25.

Landsretten stadfæster derfor fogedrettens kendelse.

T h i b e s t e m m e s :

Fogedrettens kendelse stadfæstes.

L skal i kæremålsomkostninger inden 14 dage betale 2.000 kr. til
U

Retten hævet.

(Sign.)

— — —
Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den 09-04-2024

Bjarke Sørensen
kontorfuldmægtig

