

UDSKRIFT
AF
HØJESTERETS DOMBOG

HØJESTERETS DOM
afsagt mandag den 4. marts 2013

Sag 116/2011

(1. afdeling)

Appellant (Tidl. Sagsøgte A/S)

(advokat Carsten Lorentzen)

mod

Appelindstævnte (Tidl. Sagsøger)

(advokat Karsten Cronwald)

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 22. april 2010 og af Østre Landsrets 20. afdeling den 28. februar 2011.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Søgaard, Niels Grubbe, Thomas Rørdam, Michael Rekling og Oliver Talevski.

Påstande

Appellant A/S har principalt nedlagt påstand om frifindelse mod betaling af 105.705 kr. med procesrente fra den 15. februar 2008.

Appellant A/S har subsidiært nedlagt påstand om stadfæstelse, dog således at Appelindstævnte til Appellant A/S skal godtgøre oppebårne lejeindtægter med 289.625 kr. med procesrente fra den 31. marts 2010.

Appelindstævnte har gentaget sine påstande, dog således at der alene kræves procesrente fra den 3. juli 2009 af 30.000 kr. og af den deponerede købesum på 3.615.000 kr. med fradrag af tilskrevne renter på deponeringskontoen.

Supplerende sagsfremstilling

Det er oplyst, at ejerlejligheden rettelig har nr. 56.

De indtægter, som [Appelindstævnte] oppebar i perioden fra den 1. april 2008 til den 31. marts 2010, udgjorde 289.625 kr. Indtægterne for perioden fra den 1. maj 2009 til den 31. marts 2010 udgjorde 129.250 kr., hvoraf 121.000 kr. angik leje, mens 8.250 kr. angik á conto varmebidrag.

Det er oplyst, at [Appelindstævntes] omkostninger til opretholdelse af den stillede modgaranti pr. kvartal udgør 10.485 kr.

Anbringender

[Appellant A/S] har i relation til spørgsmålet om ophævelse af aftalen om køb af den pågældende ejerlejlighed frafaldet anbringenderne om, *at* arealmanglen kunne afhjælpes, *at* der er reklameret for sent, og *at* aftalen om køb af ejerlejligheden kunne erstattes af en tidligere aftale om køb af en anden ejerlejlighed.

Parterne har i øvrigt gentaget deres anbringender.

Højesterets begrundelse og resultat

Spørgsmålet om ophævelse

Ved en aftale fra februar 2008 solgte [Appellant A/S] en ejerlejlighed til [Appelindstævnte]. I aftalen var lejlighedens forventede tinglyste areal angivet til 76 m², men i forbindelse med den endelige opdeling blev arealet fastsat til 70 m². Efter aftalen havde [Appelindstævnte] ret til at ophæve aftalen, hvis arealet blev formindsket med 5 % eller mere.

For Højesteret er parterne enige om, at [Appelindstævnte] som udgangspunkt havde ret til at ophæve aftalen om køb af ejerlejligheden på grund af arealmanglen. Sagens hovedspørgsmål for Højesteret er herefter, om hun har mistet denne ret, fordi lejligheden var udlejet, da hun ophævede aftalen. Højesteret lægger til grund, at aftalen om køb af ejerlejligheden blev ophævet ved [Appelindstævntes] advokats brev af 1. maj 2009. Lejligheden var da udlejet uden tidsbegrænsning, og lejereren havde ikke opsagt lejemålet.

Appellant A/S afviste ophævelsen bl.a. med henvisning til, at der ikke var tale om en mangel, der kunne berettigede til ophævelse, og at der var reklameret for sent. Som følge heraf var det på ophævelsestidspunktet ikke aktuelt for **Appelindstævnte** at tilbagelevere ejerlejligheden til **Appellant A/S**. Ved sagens indbringelse for Højesteret frafaldt **Appellant A/S** de nævnte anbringender. Hun kunne på dette tidspunkt tilbagelevere lejligheden i uudlejet stand, idet lejerer havde opsagt lejemålet og var flyttet fra lejligheden. Højesteret finder herefter, at **Appelindstævnte** ikke har mistet sin ret til at hæve aftalen om køb af ejerlejligheden.

Retsvirkningerne af ophævelsen

Parterne er enige om, at **Appelindstævnte** som følge af ophævelsen har krav på tilbagebetaling af udbetalingen på 30.000 kr. med procesrente fra den 3. juli 2009 og på frigivelse af det deponerede beløb på 3.615.000 kr. med tilskrevne renter mod tilbagelevering af ejerlejligheden til **Appellant A/S** som fastslået af byretten og stadfæstet af landsretten.

Appelindstævnte har påstået, at **Appellant A/S** skal betale procesrente fra den 3. juli 2009 af det deponerede beløb på 3.615.000 kr. med fradrag af tilskrevne renter på deponeringskontoen, indtil beløbet på deponeringskontoen frigives. **Appellant A/S** bestred med urette, at **Appelindstævnte** var berettiget til at ophæve lejemålet. Dette havde til følge, at den deponerede købesum ikke var frigivet på tidspunktet for sagens anlæg den 3. juli 2009. Højesteret finder herefter, at **Appellant A/S** skal betale procesrente af det deponerede beløb som påstået, jf. rentelovens § 3, stk. 4.

Appelindstævnte har påstået, at **Appellant A/S** skal friholde hende for omkostninger til opretholdelse af den modgaranti over for Realkredit Danmark, som hun har stillet, og at friholdelsen skal ske fra den 1. maj 2009, indtil garantien kan frigives. Højesteret finder, at **Appelindstævnte** ved forrentning af det deponerede beløb med procesrente er kompenseret for sine finansieringsudgifter, herunder garantiomkostningerne, og frifinder derfor **Appellant A/S** for hendes friholdelsespåstand.

Appellant A/S har påstået, at **Appelindstævnte** skal godtgøre selskabet 289.625 kr. svarende til indtægter for leje mv. for perioden fra den 1. april 2008 til den 31. marts 2010.

Det fremgår af købsaftalens punkt 4.6, at ophævelse af aftalen som følge af en arealmangel "alene [medfører], at parterne skal tilbagelevere eventuelle ydelser som parterne måtte have modtaget fra hinanden. Ingen af parterne har således i den anledning krav på erstatning, ligesom ingen af parterne kan gøre andre misligholdelsesbeføjelser gældende". Højesteret finder, at denne bestemmelse må forstås således, at [Appelindstævnte] ikke skal godtgøre [Appellant A/S] de lejeindtægter, hun har modtaget inden ophævelsen den 1. maj 2009 af aftalen om køb af ejerlejligheden. Højesteret frifinder herefter [Appelindstævnte] for [Appellant A/S] subsidiære påstand for så vidt angår denne periode.

Lejeindtægterne efter ophævelsen den 1. maj 2009 udgør 121.000 kr. [Appelindstævnte] har anerkendt, at disse lejeindtægter tilkommer [Appellant A/S], men har anført, at hun har afholdt udgifter vedrørende ejerlejligheden, som skal fratrækkes. Højesteret finder, at [Appellant A/S] alene har krav på et eventuelt nettooverskud af lejeindtægterne, dvs. lejeindtægterne med fradrag af omkostninger vedrørende ejerlejligheden. Som sagen er forelagt, er det ikke muligt at opgøre et eventuelt nettooverskud. Højesteret frifinder herefter for tiden [Appelindstævnte] for [Appellant A/S] subsidiære påstand for så vidt angår denne periode.

Konklusion og sagsomkostninger

Højesteret stadfæster landsrettens dom med den præcisering, at ejerlejligheden har nr. 56.

Højesteret tager endvidere [Appelindstævntes] påstand om betaling af procesrente af det deponerede beløb til følge som fastsat nedenfor.

Højesteret frifinder [Appellant A/S] for [Appelindstævntes] påstand om friholdelse for omkostninger til modgarantien over for Realkredit Danmark.

[Appelindstævnte] frifindes for [Appellant A/S] subsidiære påstand om godtgørelse af lejeindtægter for perioden inden den 1. maj 2009 og frifindes for tiden for perioden efter den 1. maj 2009.

Efter sagens udfald skal [Appellant A/S] i delvise sagsomkostninger for Højesteret betale 75.000 kr. til [Appelindstævnte] til dækning af udgift til advokatbistand. Der er ved beløbets fastsættelse henset til sagens karakter og arbejdets omfang.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes med den præcisering, at ejerlejligheden har nr. 56, og i øvrigt med følgende ændringer:

Appellant A/S skal til **Appelindstævnte** betale procesrente, med fradrag af tilskrevne renter på deponeringskonto **Kontonummer**, af 3.615.000 kr. fra den 3. juli 2009, til frigivelse af deponeringskontoen sker.

Appellant A/S frifindes for **Appelindstævntes** påstand om friholdelse for omkostninger til opretholdelse af den af **Appelindstævnte** stillede modgaranti over for Real-kredit Danmark.

Appelindstævnte frifindes for **Appellant A/S'** påstand om godtgørelse af lejeindtægter for perioden inden den 1. maj 2009 og frifindes for tiden for perioden efter den 1. maj 2009.

I sagsomkostninger for Højesteret skal **Appellant A/S** betale 75.000 kr. til **Appelindstævnte**
[REDACTED].

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.

Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.

--oo0oo--

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Højesteret, den 4. marts 2013.