



LEJERS OPRENSNINGSFORPLIGTELSER VED FRAFLYTNING AF LEJEMÅL

I ældre lejekontrakter er der ofte ikke taget specifikt stilling til lejers forpligtelser i forhold til oprensning af jordforurening ved fraflytning. Det giver ofte anledning til tvister, dels i forhold til om lejer overhovedet er forpligtet til at foretage oprensning af jordforurening ved fraflytning, dels i forhold til på hvilket niveau forureningen skal oprenses.

I retspraksis findes flere domme om fortolkningen af de lejeretlige forpligtelser ved fraflytning af erhvervslejemål, hvor lejers aktiviteter har givet anledning til forurening, og hvor lejers forpligtelser i forhold til jordforurening ikke er specifikt reguleret i lejekontrakten.

KAN UDLEJER KRÆVE OPRENSNING?
I U.1999.2020/2H skulle Højesteret tage

stilling til, om Statoil var forpligtet til at foretage oprensning af forurening i forbindelse med fraflytning af et lejemål på Prøvestenen.

Arealet var blevet kraftigt forurenet som følge af Statoils aktiviteter, og ved fraflytning foretog Statoil oprensning af en del af forureningen. Københavns Havn lagde som udlejer sag an mod Statoil

for de øvrige oprensningsudgifter, som var nødvendige for at få lov til at benytte og bebygge arealet til havneformål. Statoil gjorde under sagen gældende, at et sådant krav om yderligere oprensning ikke havde støtte i lejekontrakten.

Af lejekontraktens § 3 fremgik bl.a., at lejer ved lejemålets ophør skulle *"aflevere arealet i ryddeliggjort og planeret stand med alle bygværker, rørledninger, også nedgravede, fundamenter undtagen pælefundamenter fjernede..."* Efter lejekontrakten var det et krav, at Københavns Havn skulle godkende alle arbejder på arealet, og i næsten alle de

godkendelser, som lejer havde indhentet i medfør heraf, er det angivet som et vilkår, at *"arbejdets udførelse og anlæggenes konstruktion, tilstedeværelse, vedligeholdelse og benyttelse ikke kan påføre havnevæsenet udgifter eller ansvar, og at anlæggene skal fjernes "uden udgift for havnevæsenet og arealerne afleveres reguleret og ryddeliggjort..."*

På den baggrund og med henvisning til, at det lejede areal ved nyopfyldning netop var etableret med henblik på at tilvejebringe et areal til import og oplag af benzin og olie, og at omkostningerne til lejen var bestemt efter omkostningerne til etablering af arealet, fandt Højesteret, at Københavns Havn kunne kræve, at Statoil erstattede havnen de udgifter, der var nødvendige for at kunne udnytte arealet til havneformål.

Tilsvarende betragtninger gør sig gældende i U.2007.529H om fraflytning af et lejemål på Haderslev Havn, hvor Højesteret fandt, at lejekontrakten måtte forstås således, at lejer var forpligtet til at oprense forurening forårsaget i lejeperioden.

Af lejekontrakten fremgik, at lejer ved lejemålets ophør var forpligtet til *"at aflevere arealet i samme stand, som det er overtaget, og fuldstændig ryddeliggjort (herunder for fundamenter over daglig vandstand og lignende)"*.

Herudover var der i lejekontrakten bestemmelser om, at lejer var ansvarlig for, at der ikke ved anlæg på det lejede blev påført havnen udgifter.

Højesteret vurderede, at angivelserne i lejekontrakten vedrørende forpligtelser ved aflevering af lejemålet kombineret med disse bestemmelser i lejekontrakten om, at havnen ikke må påføres udgifter, indebar, at lejer var forpligtet til at fjerne den jordforurening, som stammede fra lejers aktiviteter på lejemålet.

HVILKET OPRENSNINGSNIVEAU KAN KRÆVES AF LEJER?

I sagen om Haderslev Havn (U.2007.529H) var der endvidere uenighed mellem parterne i forhold til, hvilket oprensningsniveau der kunne kræves af lejer. Dette var afgørende, da der skulle opføres boliger på havnearealet. Her fandt Højesteret, at omfanget af den oprensning, som havnen kunne kræve betalt af den fraflyttede lejer, måtte fastlægges under hensyn til, at havnen var berettiget til at forvente, at grunden blev tilbageleveret i en sådan stand, at den kunne anvendes til sædvanlige formål, herunder til boligbyggeri. Uanset at lejemålet var udlejet som et

erhvervslejemål, kunne havnen altså kræve oprensningen svarende til bolig anvendelse.

I dommen lægges vægt på havnens berettigede forventninger til lejemålets fremtidige anvendelse til sædvanlige formål. I sagen var der tale om en enkelt forurening af lejemålet og ikke en generelt forurenede industriejendom.

En tilsvarende berettiget forventning vil ikke nødvendigvis være til stede, hvis der er tale om udlejning af et lejemål, der altid og over flere årtier har været anvendt til forskellige forurenende aktiviteter, og således også ved påbegyndelsen af det eksisterende lejemål var forurenede som følge af tidligere aktiviteter på lejemålet. Her vil udlejer ikke nødvendigvis have den samme berettigede forventning om at kunne anvende arealerne også til boligformål efter tilbageleveringen.

I sagen U.2000.2169H fandt Højesteret, at en asfaltvirksomhed ikke var forpligtet til at foretage fuld oprensning i forbindelse med fraflytning af et lejemål, der var udlejet af Viborg Kommune til virksomheden i perioden 1951-1992.

Ved fraflytning oprensede virksomheden den væsentligste del af forureningen, men efterlod en tjæreforurening. Viborg Kommune fjernede selv forureningen og rejste krav om erstatning herfor mod virksomheden.

Ligesom i andre af de gamle lejekontrakter var der ikke i selve lejekontrakten taget stilling til lejers forpligtelser i forhold til jordforurening, dog var angivet, at *"når lejemålet måtte ophøre, er selskabet forpligtet til for egen regning at ryddeliggjøre arealet, derunder for eventuelle fundamenter etc..."*

Højesteret bemærkede i sine præmisser, at der ikke ved lejeaftalen var taget udtrykkelig stilling til, hvordan der skulle forholdes mellem parterne i tilfælde af jordforurening, uanset at risikoen for jordforurening fra en virksomhed som den pågældende ikke var ukendt, i hvert fald på tidspunktet for udarbejdelsen af de senere tillæg til lejeaftalen i 1977.

På den baggrund og med henvisning til landsrettens præmisser, hvor det blandt andet er angivet, at lejekontraktens henvisning til fundamenter ikke kan sidestilles med forurenede jordlag, samt at det ikke er godtgjort under sagen, at det i 1951 eller ved de senere lejeaftaler har været en væsentlig forudsætning for kommunen, at asfaltvirksomheden ved lejemålets ophør oprensede en eventuel forurening, fandt Højesteret, at

lejer ikke var forpligtet til at godtgøre kommunens udgifter til oprensning af den efterladte restforurening.

OPSAMLING PÅ RETSPRAKSIS

Som illustreret ved retspraksis foretages ved ældre lejeaftaler, hvor der ikke udtrykkeligt er taget stilling til forpligtelser i forhold til oprensning af forurenede jord ved ophør af lejemålet, en konkret vurdering af det enkelte lejeforhold med henblik på vurdering af, om det må antages at have været en del af parternes forudsætninger for lejemålet, at der ved fraflytning også skal foretages oprensning af jordforurening.

Det forhold, at der ikke specifikt er foretaget angivelser i lejekontrakten vedrørende oprensningsforpligtelser eller krav om tilbagelevering af det lejede i samme stand som modtaget, afskærer ikke udlejer fra krav herom.

Af retspraksis kan udledes, at det vil være af betydning, om det ud fra lejeaftalen må lægges til grund, at det har været parternes hensigt, at der ikke ved aktiviteterne på det lejede påføres udlejer udgifter, jf. bl.a. U.2007.529H og 1999.2020/2H.

Herudover vil domstolene efter retspraksis lægge vægt på, om der under hensyntagen til tidspunktet for lejeaftalens indgåelse burde have været indarbejdet specifikke bestemmelser vedrørende oprensningsforpligtelser i lejeaftalen, jf. U.2000.2169H.

FORURENING SKAL KUNNE HENFØRES TIL LEJERS AKTIVITETER

Mulighederne for at rejse krav om oprensning over for lejer forudsætter under alle omstændigheder, at udlejer kan løfte bevisbyrden for, at forureningen stammer fra lejernes aktiviteter på det lejede ■



Henriette Soja
Advokat, partner
hso@horten.dk



Marie Bockhahn
Specialistadvokat
mhb@horten.dk