RETTEN I HORSENS
DOM

afsagt den 19. februar 2021

Sag BS-26605/2019-HRS

Hedensted Kommune
(advokat Morten Bünemann Dalsgaard)

mod

INTERMAIL A/S
(advokat Glenn Schmidt-Hansen)

og

Sag BS-39798/2019-HRS

INTERMAIL A/S
(advokat Glenn Schmidt-Hansen)

mod

EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S
(advokat Nicholas Farsø Rasmussen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Charlotte Hove Lasthein.

Sagens baggrund og parternes påstande
Sagen, som er anlagt den 17. juni 2019, drejer sig om, hvorvidt Hedensted Kommune som fremlejetager har krav på erstatning som følge af mérudgifter ved genleje af lejemål efter Intermail A/S' opsigelse af det fremlejede lejemål. Derudover er der spørgsmål om, hvorvidt EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S som rådgiver skal friholde Intermail A/S for eventuelt erstatningsansvar.

Sagsøgeren, Hedensted Kommune, har fremsat følgende påstande:

Principal påstand
Intermail A/S skal til Hedensted Kommune betale 1.993.292,89 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente
af 1.838.706,66 kr. fra den 13. januar 2019 til den 16. juni 2019,
af 1.968.541,86 kr. fra den 17. juni 2019 til den 28. december 2020,
af 1.848.541,86 kr. fra den 28. december 2020 til den 3. januar 2021 og
af 1.993.292,89 kr. fra den 4. januar 2021.

Hedensted Kommunes principale påstand er opgjort sådan:

"

Årlig leje iht. kontrakt med fremlejegiver pr. 1.1.2018	398.160,00
Årlig leje ny kontrakt med udlejer	800.000,00
Årlig difference	401.840,00
Fradrag for brugsværdi af højlager	128.000,00
Årlig difference	273.840,00
Årlig leje eksklusiv brugsværdi af højlager	672.000,00
Betalt leje i 2018	
- til fremlejegiver, januar 2018	33.180,00
- til udlejer, januar - juli 2018	408.333,33
- til udlejer, august - december 2018	333.333,33
- I alt betalt	774.846,66
- fradrag højlager, august - december 2018	53.333,33
Mérleje 2018 (774.846,66 - 398.160 - 53.333,33)	323.353,33
Mérleje 2019	290.894,35
Mérleje 2020	308.930,55
Mérleje 2021	329.550,70
Mérleje 2022	329.550,70
Mérleje 2023	329.550,70
Mérleje 2024, januar	27.462,56
Mérleje frem til aftalt uopsigelighed med fremlejegiver	1.939.292,89
Tilbagebetaling af depositum - modtaget 29.12.2020	0,00
Udgift til advokat	54.000,00
Samlet krav i alt ex moms	**1.993.292,89**
Moms heraf (frafaldet)	0,00
Samlet krav i alt inkl. moms	**1.993.292,89**

…

Ad opgørelse af påstanden
På grund af den løbende regulering af lejen, korrigeres opgørelsen af tabet.

Nettoprisindeks oktober 2018 var 103,1. Nettoprisindeks oktober 2019 var 103,8. Dette svarer til en nettoprisindeksudvikling på 0,68 %. Med virkning fra 1. januar 2020 er lejen forhøjet med 2,32 % mere, end den udvikling fremlejetager ville være mødt med i henhold til fremlejekontrakten.

Nettoprisindeks oktober 2019 var 103,8. Nettoprisindeks oktober 2020 var 104,0. Dette svarer til en nettoprisindeksudvikling på 0,19 %. Medvirkning fra 1. januar 2021 er lejen forhøjet med 2,81% mere, end den udvikling fremlejetager ville være mødt med i henhold til fremlejekontrakten.

Udviklingen i lejen iht. fremlejeaftalen:
Den årlige leje for fremlejemålet androg pr. 1. januar 2018 398.160 kr. ex moms.

Med nettoprisindeksreguleringen på 0,78 % ville lejen pr. 1. januar 2019 have udgjort 401.265,65 kr.
Med nettoprisindeksreguleringen på 0,68% ville lejen pr. 1. januar 2020 have udgjort 403.994,25 kr.
Med nettoprisindeksreguleringen på 0,19 % ville lejen pr. 1. januar 2021 have udgjort 404.761,84 kr.

Udviklingen i lejen (i henhold til fremlejetagers nye lejeaftale med udlejer):
Den årlige leje androg i 2018 672.000 kr. ex moms (eksklusiv højlager).
Pr. 1. januar 2019 steg dette med 3% til 692.160,00 kr.
Pr. 1. januar 2020 steg dette med 3 % til 712.924,80 kr.
Pr. 1. januar 2021 stiger lejen med 3% til 734.312,54 kr.

Differenceleje/mérleje
Differencelejen var i 2019 290.894,35 kr. (692.160,00 – 401.265,65).
Differencelejen var i 2020 308.930,55 kr. (712.924,80 – 403.994,25).
Differencelejen er i 2021 329.550,70 kr. (734.312,54 – 404.761,84)."

<u>Subsidiære påstande</u>

Intermail A/S skal til Hedensted Kommune betale et mindre beløb end principalt krævet, fastsat af retten, med tillæg af procesrente fra 13. januar 2019.

Intermail A/S skal anerkende, at Intermail A/S er erstatningsansvarlig for det tab, Hedensted Kommune lider ved at have indgået erhvervslejeaftale af 14. september 2018 for Danmarksvej 2, 8722 Hedensted med Danmarksvej 2 ApS på økonomisk ringere vilkår end fremlejeaftale af 19. juni 2013 og allonge fra 2013 med Intermail A/S.

Sagsøgte, Intermail A/S (herefter Intermail), har påstået frifindelse.

Intermail har over for EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S fremsat følgende påstande:

EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S, skal friholde Intermail A/S for ethvert beløb, herunder renter og sagsomkostninger, som Intermail A/S måtte blive dømt til at betale til Hedensted Kommune i hovedsagen.

EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S, skal endvidere anerkende, at EDC er erstatningsansvarlige over for Intermail A/S i samme omfang, som Intermail A/S måtte blive tilpligtet at anerkende, at Intermail er erstatningsansvarlig over for Hedensted Kommune.

EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S har principalt påstået frifindelse og subsidiært betaling af et af retten skønsmæssigt fastsat mindre beløb.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Forklaringer
Der er afgivet forklaring af partsrepræsentanterne Hans Christina Knudsen, Anders Ertmann og Claus Fenger.

Hans Christian Knudsen har forklaret, at han er chef for beskæftigelse ved Hedensted Kommune og dermed også chef for jobcenteret og de aktiviteter, som foregår på Danmarksvej. Han har haft denne stilling siden kommunesammenlægningen i 2007. Han var ikke involveret i at indgå fremlejeaftalen, men han vidste godt, at der var en problemstilling vedrørende Danmarksvej. Han blev under sin ferie i sommeren 2017 ringet op af Kim Hesel, som spurgte om kommunen havde en person, der kunne deltage i retssagen. Han var ikke bekendt med, at der var en diskussion om indtræden i forhold til udlejer. Han forstod alene, at sagen drejede sig om størrelsen af lejen.

Kommunen har haft virksomhedskonsulenter og forskellige aktiviteter for ledige på adressen fra fremlejemålets begyndelse i 2013. I dag har de derudover udlejet noget af lejemålet til Compas, som har iværksættere, der kommer på stedet.

Kommunen lejede en tom hal, og de aftalte, at de selv skulle stå for indretningen af lejemålet. Kommunen har brugt omkring 2,7-2,8 mio. kr. på indretningen, som omfattede opsætning af kontormiljø, kabling og it.

Han var noget overrasket, da han fik landsrettens dom. Han var også overrasket over, at det var udlejers advokat, som orienterede om dommen, og at de ikke hørte fra Intermail. De forsøgte i starten at finde ud af, hvortil de skulle betale lejen, men da han fandt ud af, at det spørgsmål var mere komplekst, kontaktede han kommunens jurist og siden kommunens advokat. De vidste, at de formentligt blev sat ud af lejemålet, og han havde derfor fat i en person ved kommune, som havde forstand på kommunale lejemål og bygninger med henblik på en afklaring. Dette pågik i nogle måneder. Udlejer tilbød at fortsætte lejemålet, men det var til en anden leje. Der er ikke nogen sammenhæng mellem højlageret og det oprindelige lejemål. Højlageret er en lukket bygning uden vinduer, og det kan kun bruges til "koldlager", da der ikke er varme. De undersøgte med deres tekniske afdeling, om der kunne opsættes et ekstra dæk for at udnytte højden, men det var alt for dyrt. Kommunen undersøgte andre kommunale bygninger, men der var 30 medarbejdere og 25-50 borgere dagligt i jobcentret, og der var ingen bygninger i Hedensted, hvor der var indrettet kontor, træningslokaler og andet som i lejemålet. Det ville være dyrt at indrette nyt. Kommunen undersøgte også, hvad de måtte inden for kommunalfuldmagten, og de kunne derfor ikke bruge højlageret til hvad som helst.

Udlejer betingede lejemålet af, at kommunen lejede hele ejendommen, og der var ikke forhandlingsmuligheder på dette punkt. Kommunen forhandlede om, at højlageret ikke skulle med, men udlejer krævede, at lejeren af højlageret skulle bruge køkken og andre fælles faciliteter i lejemålet, hvilket ikke kunne lade sig gøre, da borgerne skulle kunne komme i aktivitetscentret anonymt. Det endte med, at kommunen lejede hele ejendommen.

Kommunen har i dag indrettet højlageret til brug for opbevaring af genbrugsmaterialer og materiale til brug for folketings- og kommunevalg. Compas har en del af det oprindelige fremlejemål og en del af højlageret. Det er formentligt omkring 150-160 m^2 af det oprindelig lejemål. Compas er et kommunalt iværksættermiljø, og det er Compas, som bruger højlageret til genbrugsmaterialer. De anvender grundniveauet, men højden udnyttes ikke. Lageret er måske udnyttet op i 2-2½ meters højde til de opbevarede genstande. Compas, der ligesom jobcentret er en del af kommunen, betalte 170.000 kr. i leje i 2019 og 200.000 kr. i leje i 2020. Denne leje er inklusive forbrug. Kommunen har opsat varme i højlageret og i mellemgangen/pakkearealet for at holde det tørt. Compas har adgang til toilet, kantine og andre velfærdsfaciliteter. De 150 m^2, som Compas har af det oprindelige lejemål, er kontorfaciliteter. Der er ikke opsat målere, da der er tale om en intern afregning i kommunen, men forbruget beregnes. Forventningen til forbrugsomkostninger er ca. 75.000 kr. årligt, og det er dette beløb, som er indeholdt i lejen på 170.000 henholdsvis 200.000 kr. Højlageret har en helt anden værdi for kommunen, da kommune ikke har brug for det dagligt.

Hvis kommunen skulle leje kontorlokaler andre steder, skulle de betale 600-700 kr. per m^2. Lejemålet er i øvrigt indrettet med varme, lys og sikkerhed. Der foregår undervisning og er indrettet kontorer. Disse lokaler kan ikke sammenlignes med højlageret. Lejemålet løber fortsat uopsagt. Han er ikke bekendt med, at lejemålet skulle blive opsagt. Beskæftigelsesområdet er et usikkert område, og hvis lovgivningen ændres, kan situationen ændres, men ellers vil kommunen blive der så længe, der er krav til aktiviteter.

Han er usikker på, hvorvidt der var tale om forhold vedrørende byretssagen eller landsretssagen, da han blev ringet op af Kim Hesel i sommeren 2017, men han hørte ikke om opsigelsesproblemstillingen før efter landsrettens dom. Han kendte ikke noget nærmere til tvisten mellem lejer og udlejer, udover at han havde indtryk af, at det drejede sig om lejeforhøjelse.

Billederne, filen side 348, viser den aktuelle indretning af jobcenteret. Der er nogle dele af lejemålet, som også har højt til loftet. De bruger arealet på fotoet nederst side 348 til at samle op til 70 mennesker til præsentationer. Det er korrekt, at kommunen heller ikke i denne del af lejemålet udnytter højden i rummet. Andre steder har de, som på det øverste billede side 348, lagt lofter ind. Kommunen har ikke fremlagt billeder af højlageret.

Han var ikke bekendt med, at kommunen skulle have en ny udlejer i 2015. De betalte leje til Intermail til og med januar 2018. Kommunen har ikke i 2015 drøftet noget med Intermail om lejebetalingerne. Intermail informerede ikke om, at der skulle være en ny udlejer. Kommunen blev hverken kontaktet i 2015 eller i 2018 af Intermail.

Der er ikke reoler i højlageret, som alene er et stort gulvareal. Det kunne ikke lade sig gøre at få en differentieret leje på de enkelte bygninger i lejemålet. Det var "take it or leave it", men de diskuterede, at arealerne havde forskellig værdi.

Anders Ertmann har forklaret, at han blev ansat hos Intermail i marts 2013. Der var da indgået en formidlingsaftale mellem EDC og Intermail om lejemålet. Intermail havde ryddet lejemålet, som var tømt et par måneder før, han tiltrådte, fordi produktionen var flyttet til Sverige. Lejemålet og højlageret havde Intermail benyttet til drift.

Det stod i opdraget fra hans forgænger til EDC, at man kunne udleje lejemålet indtil september 2015. Intermail skulle fra 2015 ud af lejemålet, og det var Intermails opfattelse, at lejemålet var opsagt, hvilket Claus Fenger også var bekendt med. Han havde ingen dialog med kommunen, da det blev varetaget af Claus Fenger, som gjorde det rigtigt fint. Han havde set, at der var en uopsigelighed på 10 år i fremlejekontrakten, og han drøftede dette med Claus, som havde haft

en del drøftelser med Linde-familien, der ejede ejendommen. Det var hensigten, at kommunen skulle indtræde i lejemålet, når Intermail udtrådte.

I januar 2016 opstod der en tvist med udlejer, da udlejer ikke mente, at der var modtaget en egentlig opsigelse. Det var hans opfattelse, at kommunen skulle indtræde, hvilket netop var det, som Claus Fenger havde sikret sig i forhandlingerne. Når han i sin mail af 4. januar 2016, filen side 153, skrev, at der var "bøvl", betød det, at udlejer ikke mente, at de havde modtaget en retmæssig opsigelse, og det var det, som han bad Claus Fenger om hjælp til. Han var ikke involveret i dialogen med kommunen og udlejer, og han havde ikke hørt, at der skulle være problemer i forhold til uopsigeligheden på 10 år for kommunen.

Det kom under landsretssagen frem, at udlejer ikke var enig i, at kommunen kunne indtræde i lejemålet. Den 16. september 2017, da ankestævningen blev indgivet, var han ikke var klar over, at der var et problem med, at kommunen ikke måtte indtræde i lejekontrakten. Det var i forbindelse med ankesvarskriftet, at han første gang hørte om problemstillingen med overtagelse af kommunen som lejer.

Intermail brugte højlageret til de færdigproducerede konvolutter. Det er meget vigtigt, at der i lageret er en vis temperatur, da gummistriben på konvolutterne ellers bliver ukurant. Lokalet kunne derfor opvarmes. Han ved ikke, hvordan Intermail opvarmede højlageret, da det var før hans tid, men der var varme på Intermails andre "sites".

Intermail overvejede ikke at genindtræde i lejemålet, da de havde en forventning om, at de var ude. Det gav ikke mening at have den fremadrettet udgift, da lejemålet ikke blev brugt. Han vil tro, at Claus Fenger forsøgte at udleje mest muligt af lejemålet. Det ville give mindre tab på lejemålet, hvis det hele, herunder højlageret kunne udlejes.

Han ved ikke, om EDC var antaget til at opsige lejemålet. Foreholdt sin forklaring som gengivet i byrettens dom, filen side 170, sidste linje, har Anders Ertmann forklaret, at Intermail ikke ville indgå en lejeaftale, som rakte ud over den periode, hvor de havde lejemålet.

Brevet af 26. september 2013 kan han ikke huske, at han så i 2013. Han havde en række samtaler med Claus Fenger, og han tror ikke, at de talte om brevet. Claus Fenger havde mange møder med Linde-familien, og det var det, og dialogen med kommunen, som de talte om. Han så én allonge, som Claus Fenger sendte frem, og det var den, som han underskrev. Han mener ikke, at han har set allongen med den ændrede formulering, som den fremgår af filen side 160. Tabet på lejekontrakten var hensat, og derfor fokuserede han på det fremadrettede. Virksomheden var da i store økonomiske problemer. Al den dialog, som de

havde, drejede sig om, at kommunen ville indtræde på de anførte vilkår. Det var sådan Claus Fenger sagde. Det var hans forgænger som stod for den oprindelige lejekontrakt, og den har han aldrig gennemgået.

Han ved ikke, hvornår han blev bekendt med brevet af 26. september 2013 fra Grethe Lindes advokat, filen side 157. Han blev først opmærksom på problemet om uopsigeligheden, da de modtog ankesvarskriftet. Mailen af 28. juni 2016 fra Claus Fenger, filen side 156, har han modtaget, hvis den er sendt til ham. Han er ikke advokat, og det var deres advokat, som varetog sagen. Advokaten læste dokumenterne, og han kan ikke huske, at han selv har læst det vedhæftede.

Intermail modtog fortsat lejebetalinger fra kommunen, da Intermail var ude af lejemålet i 2015. Indbetalingerne stod på en konto, fordi Intermail blev rådgivet om, at de fortsat skulle modtage lejebetalingerne, selvom der var tvist om, hvorvidt lejemålet var opsagt.

I slutningen af 2015 satte de advokat på sagen, da de mente, at lejemålet var opsagt. Han mener, at de sendte formidlingsaftalen, og alt hvad der var for at skabe så godt et billede af sagen som muligt. Han syntes, at hele sagen var underlig, og han spurgte derfor sin rådgiver om, hvad de skulle gøre. De beløb, som de modtog fra kommunen, var småbeløb i Intermails samlede cash flow, og han fokuserede derfor ikke herpå.

Han deltog under hovedforhandlingen i byretten. Han lagde ikke vægt på Kim Hesels forklaring om, at der kunne være problemer med uopsigeligheden, da han var tryg ved de samtaler, som han havde haft med Claus Fenger. Han havde haft et godt samarbejde med Claus Fenger.

Udlejer mente forsat, at Intermail skulle betale leje, og det var måske også forklaringen på, at Intermail modtog lejebetalingerne fra kommunen. Brevet af 26. september 2013 fra Grethe Lindes advokat, filen side 157, lå forud for underskrift af allongen, og han forstod det sådan, at der ikke var problemer. Han opfattede allongen som et tillæg, der gav en ekstra indtægt. De havde en stor interesse i at komme ud af lejemålet, da det var langt dyrere, end den indtægt, som de havde fra kommunen. Hans forklaring i byretten gik på, at Intermail ikke ville blive i lejemålet i 10 år, men de havde ikke et problem med, at kommunen blev i lejemålet i 10 år. I 2015 havde Intermail den klare opfattelse, at kommunen ville blive i lejemålet.

Claus Fenger har forklaret, at han er erhvervsmægler hos EDC, hvilket han har været siden 2001. Han underskrev en formidlingsaftale med Intermail den 24. august 2012 vedrørende lejemålet. Han havde også til opgave et udarbejde lejekontrakt. Hedensted Kommune krævede, at der skulle være 10 års uopsigelighed, da de skulle bruge penge på standen. Han orienterede Intermail om dette,

og han havde de primære drøftelser med Anders Ertmann herom. Han sendte fremlejekontrakten til godkendelse og underskrift hos Intermail. Han vidste, at Intermail havde opsagt lejemålet til september 2015, og da fremlejen strakte sig længere, tog han kontakt til udlejeren – Linde-familien – som han drøftede dette spørgsmål med. Kommunen ville på et tidspunkt gerne udvide lejemålet, og han havde fortsat til opdrag at udleje mest muligt, hvorfor han udarbejdede en allonge til fremlejeaftalen. Han sendte både denne og den reviderede allonge til Intermail. Han modtog brevet af 26. september 2013 fra udlejers advokat, filen side 157, og han orienterede Intermail herom i september 2013 i forbindelse med sin dialog med Intermail. Han fulgte ikke op på brevet, men både Anders Ertmann og han antog, at spørgsmålet var afklaret via møderne med Linde-familien. Han burde nok have fuldt op på brevet set i bakspejlet. Han forklarede Linde-familien, at det var bedre at have en lejer end et tomt lejemål per 30. september 2015. Linde-familien tiltrådte fremlejeaftalen, hvilket var et vilkår for aftalen, og han gik derfor ud fra, at Linde-familien derved accepterede, at de skulle overtage kommunen som lejer, når Intermail var ude den 30. september 2015. Der burde have været en klausul i fremlejeaftalen, hvoraf det fremgik, at Linde-familien overtog kommunen ved lejemålets ophør i forhold til Intermail.

Han kan ikke huske, om Intermail kontaktede ham i 2015 om, at der var problemer med lejeforholdet, men han deltog i et telefonmøde den 5. januar 2016 med Anders Ertmann og Intermails advokat. Han blev da spurgt til, hvad han havde talt med Linde-familien om, herunder med Jens Linde, som siden var død. Han var netop antaget til at udleje lejemålet indtil opsigelsen. Han vidste, at der var en problemstilling i forhold til kommunen omkring uopsigeligheden, da der også havde været problemer med lejebetalingerne, og dette drøftede de på mødet den 5. januar 2016. Det blev drøftet, at udlejer ikke ville modtage lejebetalinger direkte fra Hedensted Kommune. De drøftede også, at Intermail skulle sende en opsigelse direkte til udlejer.

Han blev også efter telefonmødet kontaktet af Intermails advokat, som han talte i telefon med et par gange. De drøftede også da lejebetalinger, opsigelse og indtrædelse i lejekontrakten. Den 28. juni 2018 sendte han mailen, filen side 156, med oplysninger om blandt andet uopsigeligheden, og advokaten takkede for mailen og sagde, at det var rigtigt godt.

Han havde på et tidspunkt en drøftelse med Lindes advokat, og det var advokaten som bad om at sætte genforhandlingsklausulen ind, da den skulle bruges, når lejemålet ophørte. Det undrede ham, at Linde ikke skrev den tilrettede allonge under, da de derved ikke fulgte deres egen advokats råd. Det skrev han også til udlejer. Linde var utilfreds med, at lejen var lav i forhold til Intermails, og Linde var godt klar over, at det var den lave leje, som Linde skulle modtage efter Intermails udtræden. Han gik derfor ud fra, at det var baggrunden for advokatens bemærkninger. Han havde fortsat en forventning om, at kommunen

kunne indtræde, efter allongen var underskrevet. Han fik ikke senere at vide fra udlejer, at de ikke ville lade kommunen indtræde.

Da han sendte mailen 28. juni 2016, var temaet alene, at han ville vise, hvilket kendskab udlejer havde til en opsigelse. Udlejeren fastholdt, at lejemålet ikke var opsagt, og de drøftede blandt andet, at udlejer skulle have leje fra Intermail. Han oplyste ikke Intermail om, at kommunen ikke kunne fortsætte i lejemålet, da det ikke var et tema på det tidspunkt. Han blev under telefonmødet den 5. januar 2016 bekendt med, at der var forskellige problemstillinger vedrørende Intermails opsigelse, som havde et varsel på 12 måneder. Det hele "gik på", om han kunne finde dokumentation for opsigelsen per 30. september 2015. Temaet var ikke, om kommunen kunne indtræde i lejemålet efter opsigelsen.

Foreholdt sin forklaring for landsretten, filen side 236-237, vedstod Claus Fenger denne. Da han afgav forklaring for landsretten, var han forsat af den opfattelse, at kommunen skulle indtræde i lejemålet.

Han var af Intermail antaget til at udleje mest muligt af lejemålet. Han havde lavet et lejeprospekt, hvor lejemålet var opdelt i tre. De forsøgte fortsat at få udlejet højlageret, men det lykkedes ikke. De var i dialog med flere, men da der ikke var toiletter, køkken eller personalefaciliteter, kunne det kun udlejes som rent lager. I august 2012 var der ekstremt mange ledige m^2, men højlageret havde en værdi, hvis man kunne udnytte højden i lageret. Han kan ikke huske, om lageret var opvarmet.

Parternes synspunkter

Hedensted Kommune har i sit påstandsdokument anført:

> "…
>
> Til støtte for den nedlagte påstand gør jeg gældende,
>
> at Intermail A/S væsentligt har misligholdt fremlejeforholdet med Jobcenter Hedensted ved at lejeforholdet mellem Konvelut Danmark A/S og Danmarksvej 2 ApS blev opsagt,
>
> at Intermail A/S misligholdte fremlejeforholdet ved ikke at kunne levere sin realydelse over for Jobcenter Hedensted, idet Danmarksvej 2 ApS ikke ville og ikke var forpligtet til at indtræde i fremlejeforholdet,
>
> at Vestre Landsrets dom af 10. januar 2018 i sagen mellem udlejer og lejer har retskraft (bilag 7),

at Jobcenter Hedensted ikke kunne forblive i fremlejemålet på samme vilkår, som de vilkår, der var aftalt i fremlejeforholdet, idet dette blev afvist af Danmarksvej 2 ApS,

at Jobcenter Hedensted ikke på nogen måde har udvist egen skyld i relation til lejers opsigelse af lejeforholdet overfor udlejer og udlejers manglende accept af, at Jobcenter Hedensted kunne fortsætte som lejer på de i fremlejekontrakten aftalte vilkår,

at Intermail A/S er erstatningsansvarlig som følge af misligholdelsen

at Jobcenter Hedensted har foretaget det nødvendige for at begrænse sit tab.

Jeg gør gældende, at

at Jobcenter Hedensted har været berettiget til at foretage tabsbegrænsning og som led heri at indgå en erhvervslejeaftale direkte med Danmarksvej 2 ApS,

at den mellem Jobcenter Hedensted og Danmarksvej 2 ApS indgåede aftale må anses som den bedst opnåelige aftale,

at Jobcenter Hedensteds lejeaftale med udlejer er indgået på markedsvilkår herunder de vilkår, der var mulige at opnå i den konkrete situation – herunder med den forhandlingsposition Intermail A/S havde sat Jobcenter Hedensted i,

at Intermail A/S var orienteret om Jobcenter Hedensteds forhandlingsforløb med udlejer, hvilket forhandlingsforløb Intermail A/S som bevidst strategi valgte at forholde sig passive i forhold til (bilag 14, 15, 24, 27 og 34),

at Jobcenter Hedensteds tab kan opgøres på nuværende tidspunkt og med den viden, der kan lægges til grund på nuværende tidspunkt, idet Intermail A/S' misligholdelse foreligger og konsekvenserne kan konstateres,

at tabet opgøres som gjort til og med januar 2024, idet Jobcenter Hedensted alt andet lige vil have lidt et tilsvarende tab, hvis de vælger at flytte på et senere tidspunkt,

at tabet kan opgøres længere end til 31. juli 2022, idet Jobcenter Hedensted i henhold til fremlejeaftalens uopsigelighedsvilkår ville kunne have været blevet i fremlejemålet til og med januar 2024,

at tabet kan opgøres til og med det tidligste fraflytningstidspunkt, hvortil Intermail A/S ville kunne have opsagt fremlejeforholdet med Jobcenter Hedensted,

at Jobcenter Hedensteds tab kan (for den primære del) opgøres til differencen mellem den leje Jobcenter Hedensted skulle have betalt til Intermail A/S og den leje, Jobcenter Hedensted skal betale til Dan-

marksvej 2 ApS i den periode, hvor Intermail A/S i henhold til fremlejekontrakten ikke kunne opsige fremlejeforholdet, herunder at mérlejen kan fastsættes som opgjort i dette påstandsdokument med fradrag af et rimeligt beløb for det ekstra areal (højlageret), som Jobcenter Hedensted med den nye aftale fik rådighed over,

at mérlejen skal forhøjes med den løbende forhøjede regulering, som følge af den årlige minimumsregulering,

at lejeværdien af højlageret efter sagens omstændigheder kan fastsættes som gjort i min opgørelse, herunder at Jobcenter Hedensted var tvunget til at tage dette areal med for at få en samlet løsning med udlejer,

at lejeværdien alt andet lige er væsentlig mindre for højlageret, idet den øvrige del af lejemålet er indrettet, herunder med kontorer og velfærdsfaciliteter, og at højlageret ikke kan udnyttes i fuld udstrækning af Jobcenter Hedensted samt at højlageret er uopvarmet,

at beregningen af tabet alene tager højde for den indtil nu konstaterede udvikling i nettoprisindekset, og at efterfølgende ændringer er uden betydning, da det aldrig vil kunne føre til en lavere lejedifference,

at Jobcenter Hedensted har afholdt advokatomkostninger i forbindelse med fremlejeforholdets ophør herunder til udførelse af tabsbegrænsning – alt afholdt som følge af Intermail A/S' misligholdelse, hvorfor dette beløb kan kræves erstattet,

at udgifter til advokat bistand har været berettigede jf. princippet i erhvervslejelovens § 66, stk. 2, nr. 5.

Jeg gør gældende,

at det opgjorte tab er en kausal og adækvat følge af Intermail A/S' misligholdelse.

Jeg gør for god ordens skyld gældende,

at erstatningskravet ville have været større, hvis Jobcenter Hedensted var fraflyttet Danmarksvej 2, Hedensted,

at Jobcenter Hedensted ikke ville kunne medtage de indretninger og installationer, som du har bekostet på og i ejendommen uden væsentligt tab,

at de af Jobcenter Hedensted foretagne indretninger og installationer ikke har nogen reel eller nævneværdig driftsnedskrivning, idet jeg blandt andet henviser til at det primært drejer sig om varige indretninger,

at driftsnedskrivning alt andet lige ville skulle ske over mindst 20 år indretningerne og installationerne taget i betragtning.

…"

Intermail A/S har i sit påstandsdokument anført følgende:

"…

3.1 Anbringender over for Hedensted kommune

Til støtte for påstand 1 (hovedsagen) gør Intermail overordnet gældende

at Intermail ikke har handlet ansvarpådragende,

at Hedensted Kommune ikke har lidt et tab, og at Hedensted Kommunes påståede erstatningskrav, herunder påstand om renter, over for Intermail er uberettiget.

Selvom retten måtte komme frem til, at Intermail har handlet ansvarpådragende og/eller har misligholdt fremlejekontrakten, gøres det således gældende, at Intermails krav er uberettiget, jf. nærmere nedenfor.

3.1.1 Nærmere om Hedensted Kommunes opgørelse af erstatningskravet

Hvis retten måtte komme frem til, at Intermail har handlet ansvarpådragende og/eller at Hedensted Kommune har lidt et tab, gøres det gældende, at dette krav er betydeligt mindre end det af Hedensted Kommune påståede beløb.

Det fremhæves hertil, at Hedensted Kommunes (påståede) krav under ingen omstændigheder kan tillægges renter fra et tidspunkt, der ligger før det tidspunkt, hvor Hedensted Kommune kunne kræve beløbet betalt og hvor Hedensted Kommune har lidt det påstede et tab. Som eksempel kan Hedensted Kommune ikke kræve renter for en merleje fra perioden fra 2021 tilbage fra et tidspunkt, hvor Hedested Kommune ikke har betalt leje for denne periode endnu.

Hedensted kommune har i sin replik gjort gældende, at Intermail bevidst har forholdt sig passiv i forhold til forhandlingerne mellem Hedensted Kommune og udlejer. Det bemærkes hertil, at Intermail – som følge af dommen fra Venstre Landsret af 10. januar 2018 – ikke længere havde et kontraktsforhold med ejeren af udlejer, og at Hedensted Kommune ifølge dommen ikke var berettiget til at overtage lejemålet på de vilkår, der fulgte af lejekontrakten mellem Intermail og ejeren af udlejer.

Intermail havde ikke rådighed over lejemålet, da alene Hedensted Kommune var i lokalerne. Intermail var således ikke herre over, hvorvidt Hedensted Kommune fraflyttede lejemålet eller forsøgte at indgå en ny lejekontrakt med udlejer.

Periode

Hedensted Kommune har opgjort sit påståede erstatningskrav for perioden frem til januar 2024 med henvisning til, at fremlejekontrakten var uopsigelig i 10 år.

Det fremhæves for det første, at fremlejekontrakten ikke var uopsigelig for Hedensted Kommune frem til 2023 (til fraflytning 2024), men alene uopsigelighed for Intermail. Hedensted Kommunes uopsigelighed i fremlejekontrakten udløb i 2015, hvorefter Hedensted Kommune kunne opsige fremlejekontrakten når som helt med 6 måneders varsel.

I henhold til Hedensted Kommunes lejekontrakt med udlejer, er lejemålet uopsigeligt for både udlejer og Hedensted Kommune til ophør tidligst den 31. juli 2022.

Det er uvist, hvor længe Hedensted Kommune kommer til at være i lejemålet, og Hedensted Kommune kan ikke kræve erstatning for et tab, som Hedensted Kommune (endnu) ikke har lidt, og hvor det ikke vides, om Hedensted Kommune reelt kommer til at lide tab.

Det gøres derfor principalt gældende, at Hedensted Kommune maksimalt kan kræve erstatning for den periode, hvor Hedensted Kommune rent faktisk har betalt leje til udlejer. Hertil gøres det gældende, at Hedensted Kommune tidligst kan kræve renter i forhold til en merleje fra det tidspunkt, hvor merlejen er blevet betalt, jf. også ovenfor.

Subsidært gøres det gældende, at Hedensted Kommune maksimalt kan kræve erstatning for perioden til og med den 31. juli 2022, hvor Hedensted er berettiget til at fraflytte i henhold til lejekontrakten mellem Hedensted Kommune og udlejer.

Hvis Kommune f.eks. opsiger lejemålet til fraflytning den 31. juli 2022, vil Kommunes efterfølgende flytteudgifter mv. naturligvis være Intermail uvedkommende.

Moms

Hedensted Kommune har opgjort sit samlede krav inklusiv moms.

Det fremgår af SKAT's hjemmeside, at Hedensted Kommune er momsregistreret. I det omfang Hedensted Kommune kan fradrage moms, udgør det fradragsberettigede beløb ikke et tab for Hedensted Kommune, hvormed der under alle omstændigheder skal tages højde for dette i Hedensted Kommunes erstatningsopgørelse.

Hedensted Kommune har – til trods for Intermails opfordring (A) i svarskriftet – ikke at dokumenteret, at Hedensted Kommune ikke har modtaget og kan modtage refusion for momsudgiften på huslejeudgifter m.v. i overensstemmelse med Lov om konkurrencemæssig ligestilling mellem kommuners og regioners egenproduktion og køb af ydelser hos eksterne leverandører i relation til udgifter til merværdiafgift

(Egenproduktionsloven), jf. bekendtgørelse om momsrefusion for kommuner og regioner.

Hedensted Kommune kan således maksimalt kræve erstatning for den faktiske merudgift til lejemålet og udgift til adokvat eksklusiv moms.

Den del af Hedensted Kommunes krav der vedrører moms, er således under alle omstændigheder uberettiget.

Højlager

Hedensted Kommune har haft en kommerciel kontraktsforhandling med udlejer, som Intermail ikke har haft indflydelse på, og som har udmøntet sig i lejekontrakten mellem Hedensted Kommune og udlejer (bilag 33).

Hedensted Kommune har i den forbindelse også indgået aftale om leje af det såkaldte "højlager", som ikke var en del af fremlejekontrakten. Allerede af denne grund kan Hedensted Kommune ikke kræve erstatning for den leje, som Hedensted Kommune betaler for højlageret.

Hedensted Kommune har i sin erstatningsopgørelse anført, at Hedensted Kommune benytter gulvarealet i højlageret, hvorefter lejer årligt har fradraget en skønnet beløb på kr. 160.000 inkl. moms i sin erstatningsopgørelse.

Lejekontrakten mellem Hedensted Kommune og udlejer angiver ikke en differentieret leje for de enkelte arealer (dele af lejemålet), men alene er samlet årsleje. Kvadratmeterprisen må anses for at være den samme i hele lejemålet og udgør kr. 242,87 ekskl. moms, dvs. kr. 303,58 inkl. moms. Dette medfører en årlig lejeværdi ved lejekontraktens begyndelse for højlageret på kr. 274.200,23 ekskl. moms, dvs. kr. 342.750,29 inklusiv moms.

Det vil under alle omstændigheder være denne lejeværdi, som skal fratrækkes i en erstatningsopgørelse.

Det fremhæves i denne forbindelse, at det i øvrigt fremgår af fotos af lejemålet (bilag 46-48) – som Hedensted Kommune selv har fremlagt – at Hedensted Kommune ved sin indretning flere steder også udnytter lejemålet "i højden".

For så vidt angår Hedensted Kommunes opfordring i replikkens s. 2, har Intermail oplyst, at Intermail ikke er i besiddelse af nogle oplysninger omkring forsøg på udlejning af højlageret. EDC bistod i sin tid Intermail med at finde en fremudlejer til lejemålet, og hvis der måtte findes materiale omkring mulig udlejning af højlageret, er det EDC, der er i besiddelse heraf. Intermail har i processkrift af 7. februar 2020 opfordret EDC til at fremlægge oplysninger omkring forsøg på udlejning af højlageret, i det omfang dette måtte findes. EDC har dog ikke besvaret denne opfordring.

Lejebeløb

Lejekontrakten mellem Hedensted Kommune og udlejer er indgået på nye og andre
vilkår end fremlejekontrakten mellem Hedensted Kommune og Intermail, herunder bl.a. for så vidt angår årlig regulering med minimum 3 %.

Hedensted Kommunes påståede krav vedrørende "merleje" for hele perioden frem til 2024 baseres i øvrigt på nettoprisudviklingen fra 2017 til 2018. Det er uvist, hvordan den fremtidige nettoprisudvikling vil være frem til 2024, hvilket blot understøtter, at Hedensted Kommune ikke kan kræve erstatning for en periode, hvor Hedensted Kommune endnu ikke har betalt leje, og hvor det ikke vides, hvilken leje der vil skulle betales i henholdsvis fremlejekontrakten mellem Intermail og Intermail og lejekontrakten mellem Hedensted Kommune og udlejer.

Udgift til advokat

Hedensted Kommunes krav vedrørende udgift til advokat bestrides fuldt ud som uberettiget.

Det bemærkes, at Hedensted Kommune maksimalt kan få dækket udgifter til advokat gennem sagsomkostninger i nærværende sag.

3.2 Anbringender over for EDC

Til støtte for den nedlagte påstand over for EDC gøres det gældende:

at EDC (v/ mægler Claus Fenger) som professionel mægler for Intermail har udarbejdet fremlejekontrakten og tilhørende allonge mellem Hedensted Kommune og Intermail fra juni 2013,

at EDC har repræsenteret Intermail over for både udlejer, og Hedensted Kommune i forbindelse med indgåelsen af fremlejekontrakten og allongen, herunder for så vidt angår fremlejekontraktens vilkår,

at EDC ved udarbejdelsen af fremlejekontrakten mellem Hedensted Kommune og Intermail var fuldt ud bekendt med, at Intermail ikke længere selv benyttede lejemålet, Danmarksvej 2, 8722 Hedensted, og at hovedlejekontrakten – efter Intermails opfattelse – var opsagt til ophør den 30. september 2015,

at EDC - ved udarbejdelsen og indgåelsen af fremlejekontrakten med en 10 års uopsigelig fra 2013 - var ansvarlig for at sikre, at Hedensted Kommune kunne fortsætte som lejer af Danmarksvej 2, 8722 Hedensted, efter den 30. september 2015 på de vilkår der fulgte af fremlejekontrakten mellem Intermail og Hedensted Kommune,

at EDC – på trods af løbende dialog og møder med udlejer – ikke sikrede, at Hedensted Kommune kunne fortsætte som lejer af Danmarksvej 2, 8722 Hedensted, på fremlejekontraktens vilkår efter den 30. september,

at EDC's manglende opfyldelse af sine forpligtigelser og EDC's ansvarspådragende handlinger over for Intermail fremgår af Venstre Landsrets dom af 10. januar 2018, idet det fremgår, at udlejer, ikke var forpligtet til at lade Hedensted Kommune fortsætte som lejer på de vilkår, der fulgte af fremlejekontrakten,

at EDC's ansvarspådragende handlinger har medført, at Hedensted Kommune har gjort et erstatningskrav gældende mod Intermail,

at EDC derfor skal friholde Intermail for ethvert beløb, som Intermail måtte blive tilpligtet at betale til Hedensted Kommune, herunder renter og sagsomkostninger, samt

at Intermails krav mod EDC ikke er forældet, jf. yderligere nedenfor.

Nærmere om EDC's påstand om forældelse

Intermails krav over for EDC er ikke forældet.

EDC har gjort gældende, at Intermails krav over for EDC er forældet. Dette bestrides således.

Det skal indledningsvis fremhæves, at det følger af Vestre Landsrets dom af 10. januar 2018, at lejeforholdet mellem EDC og ejeren af Danmarksvej 2, 8722 Hedensted, først ophørte den 30. september 2017.

Hedensted Kommunes påståede erstatningskrav mod Intermail udspringer af, at Hedensted Kommune – efter Venstre Landsrets dom af 10. januar 2018 – indgik en ny lejekontrakt med udlejer af Danmarksvej 2, 8722 Hedensted, for at kunne blive i lejemålet, idet Venstre Landsret kom frem til, at Hedensted Kommune ikke var berettiget til at fortsætte lejemålet på de vilkår der fulgte af fremlejekontrakten.

Hedensted Kommunes krav mod Intermail relaterer sig til perioden fra primo 2018 og frem, hvor Hedensted Kommune har betalt leje til udlejer af Danmarksvej 2, 8722 Hedensted.

Som angivet ovenfor har EDC handlet ansvarpådragende, og der er årsagssammenhæng og adækvans mellem EDC ansvarspådragende handlinger og det erstatningsretlige tab, som Intermail vil lide, hvis Hedensted Kommune får medhold i sit krav over for Intermail, og som Intermail derfor gør gældende, at EDC skal friholde Intermail for.

Det er korrekt, at forældelsen for ansvarpådragende rådgivning regnes fra det tidspunkt, hvor den ansvarpådragende rådgivning er ydet. Dette har betydning for den absloutte forældelsesfrist på 10 år, jf. forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 4.

I forhold til den 3-årige forældelsesfrist, suspenderes begyndelsestidspunktet ved rådgivningsfejl, indtil de skadelige følger af rådgivningen har vist sig og indtil det konstateres, at der i et eller andet omfang er et tab. Der henvises bl.a. til s. 259-265 og s. 484-491 i "Forældelse efter for-

ældelseslovens af 2007", af Bo von Eyben, oplag 2014, samt bl.a. U.2000.424V, U.2008.2323V og U.2017.548H.

Som det fremgår af ovennævnte litteratur, bl.a. s. 262-263, og forarbejderne til forældelsesloven af 2007, er retstilstanden omkring forældelse for rådgivningsfejl uændret i forhold til den tidligere forældelseslov (1908-loven). Sager om forældelse af rådgivningsfejl vil altså få samme resultat, uanset om de vurderes efter den nuværende forældelseslov eller i henhold til den tidligere forældelseslov (1908-loven).

Den 3-årige forældelsesfrist i forældelsesloven suspenderes, indtil der opstår et grundlag for at opgøre et tab og således et erstatningskrav (fordring), jf. bl.a. Bo von Eyben, s. 265 og de omtalte domme U.1915.859 LHS, U.1929.712H og U.1928.997H, Bo von Eyben s. 262-263 og den her omtalte dom U.2000.1841 V, samt U.2015.2971Ø og U.2015.3559V.

Det bestrides i denne forbindelse, at den af EDC omtalte højesteretsdom fra 2014 (UfR 2014.2083 H) skulle være relevant for den pågældende tvist og problemstilling omkring forældelse.

Som beskrevet ovenfor er baggrunden for adcitationssagen det krav, som Hedensted Kommune har rettet mod Intermail for perioden fra primo 2018 og frem. Som det fremgår af Vestre Landsrets dom af 10. januar 2018 (bilag 7 i hovedsagen) fandt både byretten og landsretten, at lejemålet først var opsagt til den 30. september 2017, og Hedensted Kommune var således stadig fremlejer frem til dette tidspunkt og har i den periode således betalt leje til Intermail. Som det også følger af Vestre Landsrets dom af 10. januar 2018, kom Landsretten frem til, at Hedensted Kommune – i forlængelse af lejemålets ophør pr. 30. september 2017, ikke var berettiget til at overtage lejemålet og forsætte som lejer på de vilkår, der fulgte af fremlejekontrakten mellem Intermail og Hedested Kommune.

Efter Vestre Landsrets dom af 10. januar 2018 opstod der en forhandlingssituation mellem Hedensted Kommune og ejeren af Danmarksvej 2, da Hedensted Kommune ønskede at forblive i lejemålet.

Hedensted Kommunes krav mod Intermail eksisterede slet ikke før Vestre Landsrets dom af 10. januar 2018, og så længe Intermail var lejer af lejemålet – dvs. frem til 30. september 2017 – kan Hedensted Kommunes krav mod Intermail selv sagt ikke være opstået (påbegyndt oparbejdet), og Intermails aktuelle friholdelseskrav over for EDC har ikke på nogen måde eksisteret før efter primo 2018.

Det bemærkes, at den forudgående sag i byretten udelukkende handlede om, hvorvidt lejemålet kunne anses for opsagt af Intermail til fraflytning allerede pr. 30. september 2015.

Det skal i øvrigt fremhæves, at det først var under sagen for landsretten, at ejeren af Danmarksvej 2 gjorde gældende, at Hedensted Kommune ikke var berettiget til at fortsætte som lejer. Dette havde således ikke tidligere været en del af parternes påstande eller anbringender, jf.

processkrifter fra byretssagen og landsretssagen, som er fremlagt som hhv. bilag Adc 3, Adc 4, F og G.

Selvom spørgsmålet om Hedensted Kommunes ret til at fortsætte i lejemålet blev et tema under landsretssagen, er realiteten, at den fordring, som Hedensted Kommune har gjort gældende over for Intermail, slet ikke eksisterende eller var begyndt oparbejdet før primo 2018.

For så vidt angår EDCs henvisninger til korrespondance fra hhv. 2016 og 2013 (bilag Adc A og Adc B) skal det understreges, at Intermail på dette tidspunkt på ingen måde var bekendt med, at ejeren af Danmarksvej 2 ikke ville lade Hedensted Kommune fortsætte lejemålet på fremlejekontraktens vilkår.

Det bemærkes hertil, at EDC's henvisning til korrespondancen mellem Intermail og EDC af 4. marts 2016 (bilag Adc C) alene vedrørte den daværende tvist mellem Intermail og ejeren af Danmarksvej 2, omkring hvorvidt Intermail havde opsagt lejemålet, jf. også sagsfremstillingen. Som det fremgår af den omtalte korrespondance, blev det drøftet mellem Intermail og EDC, at EDC skulle afgive forklaring i den daværende retssag for at underbygge, at udlejer af Danmarksvej 2 var bekendt med, at Intermail havde opsagt lejemålet.

I forhold til brevet af 26. september 2013 fra advokaten for udlejer af Danmarksvej 2, har EDC selv forklaret for Vestre Landsret i 2017 (bilag 7 i hovedsagen), at der efter brevet af 26. september 2013 var drøftelser med advokaten, hvor advokaten ønskede en mulighed for genforhandling af vilkårene med Hedensted Kommune, når EDC udtrådte af lejemålet. Af korrespondancen i hovedsagens bilag B og C, kan det hertil tydeligt ses, at der helt fremme i november 2013 refereredes til drøftelser omkring genforhandlingsmulighed over for Hedensted Kommune, i hvilken forbindelse udlejer af Danmarksvej 2 dog valgte at underskrive et fremlejetillæg uden adgang til genforhandling.

EDC havde dengang og efterfølgende oplyst Intermail, at forholdet var på plads med ejeren af Danmarksvej 2 således, at Hedensted Kommune kunne fortsætte som lejer på vilkårene i fremlejekontrakten, og EDC har på intet tidspunkt givet Intermail anledning til at tro, at bemærkningerne i brevet fra 26. september 2013 (bilag Adc B) havde noget relevans eller betydning, idet dette brev var blevet efterfulgt af korrespondance og drøftelser mellem EDC og ejeren af Danmarksvej 2, hvor forholdet kom på plads, og ejeren af Danmarksvej 2 tiltrådte allongen til fremlejekontrakten. På baggrund af EDCs forklaring for Vestre Landsret, har dette da også været EDCs egen opfattelse i hele forløbet, og EDC har naturligvis ikke oplyst Intermail om andet således, at Intermail skulle have haft grund til at tro, at forholdet ikke var på plads. Det understøttes yderligere af korrespondancen mellem Intermail og udlejer af Danmarksvej 2 i oktober og november 2013 samt oktober 2014 (bilag D og E i hovedsagen), hvor der refereres til, at Hedensted Kommune stod til at overtage lejemålet 1 års tid senere og at ejeren af og Hedensted Kommune derfor kunne kommunikere uden om Intermail.

Som EDC selv har forklaret for Vestre Landsret, var Intermails egen leje meget høj, da ejeren af Danmarksvej 2 overtog ejendommen som led i et sale og lease back arrangement. Der var derfor heller ikke noget mærkværdigt i, at Hedensted Kommune kunne fortsætte på de vilkår, som fulgte af fremlejekontrakten mellem Intermail og Kommune, selvom lejen var lavere end den, som Intermail betalte til udlejer af Danmarksvej 2. Tilsvarende var den høje leje som Intermail skulle betale til udlejer af Danmarksvej 2 – ud fra Intermails naturlige opfattelse – da også årsagen til, at udlejer havde haft en interesse i at bestride, at lejemålet var opsagt til fraflytning pr. fraflytning pr. 30. september 2015, idet udlejer af Danmarksvej 2 ønskede en længere periode med en høj leje, før Hedensted Kommune skulle overtage lejemålet til en noget lavere leje.

For så vidt angår EDCs mail af 28. juni 2016 til Intermail (bilag Adc B), handlede denne mail udelukkende om, hvorvidt udlejer af Danmarksvej 2 – tilbage i 2013 – måtte anses for at have været bekendt med, at Intermail havde opsagt lejemålet til fraflytning pr. 30. september 2015. Oplysningen fra EDC fra den 28. juni 2016 var til brug for den dengang verserende sag i byretten, hvor Intermail og udlejer af Danmarksvej 2 tvistedes om, hvorvidt der var blevet afgivet en opsigelse således, at lejemålet var ophørt den 30. september 2015. Mailen af 28. juni 2016 var altså ikke udtryk for, at EDC gjorde Intermail opmærksom på, at udlejer af Danmarksvej 2 ikke ville lade Hedensted Kommune fortsætte lejemålet, som forudsat aftalt. EDCs reference til korrespondancen fra 2013 handlede udenlukkende om parternes fælles forsøg på at finde yderligere dokumentation for, at udlejer af Danmarksvej 2 allererede dengang i 2013 havde modtaget en opsigelse fra Intermail. Spørgsmålet om Hedensted Kommunes adgang til at fortsætte lejemålet, var slet ikke et tvivlsspørgmål på dette tidspunkt, da EDC jo havde fået dette på plads i efteråret 2013, jf. ovenfor.

For det tilfælde, at retten mod forventning måtte komme frem til, at Intermail – tidligere end 3 år før indgivelsen af adcitationsstævningen den 6. september 2019 – var bekendt med, at udlejer af Danmarksvej 2 ApS ikke ville lade Hedensted Kommune fortsætte lejemålet på fremlejekontraktens vilkår, gøres det gældende, at den 3-årige forældelsesfrist i forhold til kravet i nærværende sag, må anses forsuspenderet og tidligst løb fra primo 2018, jf. også bemærkningerne ovenfor. Intermail har selvsagt ikke haft noget som helst grundlag for at gøres et erstatningskrav gældende mod Intermail – som følge af Hedensted Kommunes krav mod Intermail – før Hedensted Kommunes krav opstod. Hvis den 3-årige forældelse løb fra f.eks. medio 2016, ville det medføre, at Intermail på dette tidspunkt havde grundlag for at gøre et erstatningskrav gældende over for EDC. Men de omstændigheder – der danner grundlag for erstatningskravet i nærværende sag – udspringer jo af det handlingsforløb, der indtraf i forlængelse af Vestre Landsrets dom af 10. januar 2018, og Hedensted Kommunes (påståede) tab opstod derfor ikke før efter dette tidspunkt. Når der ikke før efter 10. januar 2018 eksisterede et (påstået) erstatningskrav fra Hedensted Kommune mod Intermail, var der heller ikke et krav fra Intermail mod EDC.

I nærværende sag har Intermail under ingen omstændigheder – på noget tidspunkt der ligger tidligere end 3 år før indleveringen af adcita-

tionsstævningen – haft grundlag for at gøre det erstatningskrav gældende mod EDC, som er baggrunden for nærværende sag – hverken helt eller delvist.

Samlet fastholdes det således, at Intermails krav mod EDC ikke er forældet, og EDC's anbringender om forældelse bestrides således fuldt ud.

…"

EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S har i sit påstandsdokument anført følgende:

"…

Anbringender vedrørende forældelse

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at Intermails friholdelseskrav er forældet efter den 3-årige forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 2, stk. 3, jf. § 3, stk. 1.

EDC bemærker herved, at forholdet mellem Intermail og EDC er reguleret af forældelseslovens § 2, stk. 3.

Det følger heraf, at forældelsen skal regnes fra det tidspunkt, hvor den ansvarspådragende rådgivning blev ydet (dvs. i 2013), hvilket betyder, at Intermails eventuelle krav mod EDC som udgangspunkt blev forældet i 2016.

Det bestrides, at forældelsesvirkningerne har været suspenderet, hvorved bemærkes, at Intermail har bevisbyrden herfor, hvilken Intermail ikke har løftet.

Intermail har i adcitationsreplikken gjort gældende, at begyndelsestidspunktet ved rådgivningsfejl suspenderes indtil de skadelige følger af rådgivningen har vist sig og indtil det konstateres, at der i et eller andet omfang er et tab (replikkens side 2). Endvidere har Intermail gjort gældende, at Intermail ikke har haft noget grundlag for at gøre et erstatningskrav gældende mod EDC før Hedensted Kommune rejste sit misligholdelseskrav (replikkens side 5).

Dette er ikke korrekt og bestrides i sin helhed.

Spørgsmålet om suspension af begyndelsestidspunktet reguleres af forældelseslovens § 3, stk. 2, der har følgende ordlyd:

> "Var fordringshaveren ubekendt med fordringen eller skyldneren, regnes forældelsesfristen i stk. 1 først fra den dag, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab hertil."

For det første indeholder forældelseslovens § 3, stk. 2 ingen betingelse om, at det er et krav, at de skadelige følger af rådgivningen har vist sig.

At dette ikke er et krav er da også fastslået i retspraksis, jf. eksempelvis Højesterets dom af 23. april 2014 (gengivet i UfR 2014.2083 H).

For det andet, har spørgsmålet om opgørelsen af et tab ikke betydning for suspension af forældelsesfristens begyndelsestidspunktet. Det forhold, at fordringens størrelse ikke kan gøres op, kan ikke medføre suspension, jf. Bo von Eyben, side 428 ff., Forældelse efter forældelseslovens af 2007.

For det tredje er det intet grundlag for, at Intermail sondrer mellem erstatningskrav og friholdelseskrav i forældelsesmæssig henseende. Det forhold, at Intermail har modtaget en stævning fra Hedensted Kommune som følge af misligholdelse af fremlejekontrakten og efterfølgende har nedlagt friholdelsespåstand over for EDC, har således ingen betydning for, hvornår forældelsen for Intermails mulige erstatningskrav mod EDC begyndte at løbe.

Sammenfattende er det afgørende tidspunkt efter forældelseslovens § 3, stk. 2, det tidspunkt hvor Intermail fik eller burde have fået kendskab til sit mulige erstatningskrav mod EDC.

* * *

Intermail blev i 2013 af EDC orienteret om, at udlejers daværende advokat, Lars Dahl Nielsen (i mailbrev af 28. september 2013, sagens bilag ADC B), anfægtede/meddelte, at det 10-årige uopsigelighedsvilkår i fremlejekontrakten var i strid med hovedlejeaftalen.

Intermail var derfor allerede i 2013 bekendt med, at den indgåede fremlejeaftale var i strid med indholdet af hovedlejeaftalen, og dermed bekendt med, at Intermail havde påtaget sig en forpligtelse over for Hedensted Kommune som man ikke kunne overholde, hvorved bemærkes, at Intermail selv var af den opfattelse, at Intermail havde opsagt hovedlejeaftalen.

Intermail havde derfor allerede i 2013 de fornødne oplysninger til at rejse et erstatningskrav mod EDC, og var således bekendt med sit krav.

Videre oplyste Intermail den 4. januar 2016 til EDC per mail, at Intermail antog advokat, jf. bilag ADC A, hvorefter Intermail/Intermails advokat burde være bekendt med sit eventuelle krav mod EDC.

Endvidere bemærker EDC, at uanset om forældelsen i en periode har været suspenderet, kan denne periode maksimalt strække sig frem til 28. juni 2016, hvor Intermails advokat modtog kopi af Danmarksvej 2 ApS daværende advokat, Lars Dahl Nielsens mailbrev af 28. september 2013. EDC's e-mail af 28. juni 2016 (vedhæftet Lars Dahl Nielsens mailbrev af 28. september 2013), er fremlagt som bilag ADC B.

Som det fremgår af bilag ADC B gjorde advokat Lars Dahl Nielsen specifikt opmærksom på problemstillingen vedrørende uopsigeligheden på 10 år og anførte følgende:

"Min klient vil gerne tiltræde fremlejemålet, men gør opmærksom på, at fremlejegiver og fremlejetager ikke kan aftale vilkår i strid med min klients lejekontrakt med fremlejegiver. Der tænkes på allongens oplysning uopsigelighed, jfr. henvisningen til fremlejekontrakt, dateret 13.6.2013, hvorefter fremlejemålet er uopsigeligt fra fremlejegiver indtil 1.9.2023, jfr. fremlejekontraktens pkt. 3.2."

Det har således senest ved modtagelsen af bilag ADC B stået Intermail/Intermails advokat klart, at Danmarksvej 2 ApS ikke havde/ville acceptere fremlejekontraktens uopsigelighedsvilkår, og at EDC derfor havde begået den postulerede ansvarspådragende fejl i 2013.

Endvidere kan det konstateres, at Intermail og Intermails advokat (LETT/DLA Piper Advokatpartnerselskab) senest den 28. juni 2016 var bekendt med følgende informationer som følge af retssagen mellem Danmarksvej 2 ApS og Intermail (anlagt den 27. januar 2016) og EDC's mail af 28. juni 2016 (bilag ADC B):

1) hovedlejeaftalen fra 2009 (hovedsagens bilag 3)

2) mailkorrespondance mellem Intermail og EDC om fremleje af lejemålet fra 2013 (bilag A og C)

3) fremlejeaftalen fra 2013 udarbejdet af EDC (hovedsagens bilag 4)

4) allongeaftalen fra 2013 udarbejdet af EDC (hovedsagens bilag 5 og B)

5) Intermail var bekendt med, at der den 4. januar 2016 var "bøvl" med fremlejemålet og der var sat advokat på sagen, idet Intermail informerede EDC herom den 4. januar 2016 (bilag ADC A)

6) mailbrevet fra udlejers daværende advokat af 28. september 2013 om uopsigelighedsspørgsmålet, hvilket også indgik i retssagen mellem Intermail og Danmarkvej 2 ApS som bilag R (bilag ADC B).

7) Intermails sagsfremstilling om EDC's rådgivning, blev fremsendt af Intermails advokat til EDC den 4. marts 2016, der er fremlagt som bilag ADC C, som illustrerer Intermails kendskab til omfanget af EDC's rådgivning.

8) Intermail/Intermails advokat modtog mail af 28. juni 2016 (bilag ADC B) fra EDC med bemærkninger til sagen samt kopi af udlejers daværende advokats brev af 28. september 2013.

Sammenfattende var Intermail/Intermails advokat således senest den 28. juni 2016 bekendt med, at Danmarksvej 2 ApS ikke havde/ville acceptere fremlejekontraktens uopsigelighedsvilkår, og Intermail havde derfor under alle omstændigheder senest på dette tidspunkt anledning til at fremføre krav mod EDC.

På baggrund heraf blev Intermails krav forældet senest den 28. juni 2019.

Intermail udtog imidlertid først stævning mod EDC den 5. september 2019 og som følge heraf er Intermails krav mod EDC forældet, jf. forældelsesloven § 2, stk. 3, jf. § 3, stk. 1.

Endeligt gøres gældende, at EDC ikke i en forældelsesmæssig sammenhæng kan bindes af Intermails processuelle beslutning om, at afvente resultatet af retssagen mellem Danmarksvej 2 ApS og Intermail.

Anbringender i øvrigt
Til støtte for den nedlagte påstand, bestrider EDC, at EDC har pådraget sig et erstatningsansvar over for Intermail.

Videre bestrides det, at der årsagsforbindelse og adækvans.

Det bestrides, at Intermail har lidt et erstatningsretligt relevant tab.

For så vidt angår Hedensted Kommune mérlejetab, har Hedensted Kommune opgjort et mérlejetab med udgangspunkt i den nye lejeaftale (bilag 33) og den oprindelige lejeaftale med Intermail. Det bestrides, at "tabet" kan opgøres 1 til 1 som den samlede "merforpligtelse" i perioden.

Dette skyldes usikkerheden i længerevarende kontraktforhold/omfanget af lejekontrakten, hvilket skal afspejles i udmålingen af en eventuel erstatning. Eksempelvis vil Hedensted Kommune/Intermail opnå en uberettiget berigelse for det tilfælde, at Hedensted Kommune får medhold i det påstævnte beløb, og efterfølgende udtræder af den nye lejeaftale (bilag 33).

Det bestrides således, at den af Hedensted Kommune aftalte uopsigelighedsperiode kan danne grundlag for et krav mod EDC.

For det tilfælde, at Hedensted Kommune er berettiget til en erstatning for mérlejen, gøres det gældende, at brugsværdien af højlageret er opgjort skønsmæssigt for lavt af Hedensted Kommune. Den nuværende lejekontrakt omfatter det samlede areal til et lejeniveau på i alt kr. 800.000, jf. bilag 33. Højlageret/pakkearealet/ læssearealet har et areal på i alt 1.408 m2, jf. bilag 5, side 3, der ikke var en del af det lejede oprindeligt.

1.408 m2 højlager udgør 42 % af det samlede lejede areal på 3.294 m2, der selvsagt skal fragå et eventuelt erstatningsbeløb årligt. 42 % af den samlede lejebetaling af kr. 800.000 (jf. bilag 33) udgør ca. kr. 333.000 ekskl. moms. Det gøres derfor gældende, at minimum kr. 333.000 ekskl. moms skal fratrækkes mérlejen for hvert lejeår, idet højlageret ikke var en del af det lejede oprindeligt.

Det bestrides under alle omstændigheder, at Hedensted Kommune/Intermail kan kræve sig friholdt for en periode, der lægger udover den 31.

juli 2023, idet uopsigelighedsvilkåret løb til den 31. juli 2023.

Videre bestrides det, at depositummet på kr. 120.000 udgør et erstatningsretligt relevant tab, idet Hedensted Kommune har fået "depositum for pengene". Allerede som følge af, at beløbet er til sikkerhed for udlejer, har Hedensted Kommune endnu ikke realiseret et tab, og Hedensted Kommune kan selvsagt ikke kræve dette erstattet, idet Hedensted Kommune har mulighed for at få beløbet tilbagebetalt.

Det bestrides, at Hedensted Kommunes udgift til advokat på kr. 54.000 udgør et erstatningsretligt relevant tab, idet Intermail ikke har løftet bevisbyrden for, hvorledes Hedensted Kommunes advokatomkostninger skulle have en sammenhæng til EDC's adfærd i sagen.

Endeligt bestrides det, at momsen på kr. 528.323,22 udgør et erstatningsretligt relevant tab. Hedensted Kommune har endnu ikke be- eller afkræftet, hvorvidt Hedensted Kommune er momspligtig. Kravet om moms er således udokumenteret.

For så vidt angår Intermails krav på moms, gøres det fortsat gældende, at Intermail er momsregistreret og derfor har mulighed for at foretage momsafløftning (af den andel af et evt. domsbeløb, der udgøres af momsen).

…"

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Den 26. juni 2009 indgik Konvolut Danmark A/S (nu Intermail) en lejekontrakt med Danmarksvej 2 ApS om leje af ejendommen Danmarksvej 2, Hedensted. Af lejekontrakten fremgik, at lejemålet udgjorde i alt 3.294 m^2, hvoraf højlager udgjorde 1.129 m^2. Lejemålet indeholdt en uopsigelighedsbestemmelse, som udløb den 30. september 2015.

I august 2012 indgik Intermail en formidlingsaftale med EDC, som skulle forestå fremleje af lejemålet, som Intermail ikke længere anvendte. Pr. 1. september 2013 fremlejede Intermail med bistand fra EDC 1.140 m^2 af lejemålet til Hedensted Jobcenter (Hedensted Kommune) til en årlig leje på 240.000 kr. med en nærmere indeksregulering. Det fremgik af fremlejekontrakten, som var tiltrådt af udlejer, at fremlejemålet fra fremlejegivers side var uopsigeligt indtil den 1. september 2023, hvorefter fremlejemålet kunne opsiges med 6 måneders varsel. Den 1. december 2013 blev fremlejemålet med bistand fra EDC udvidet med 780 m^2 og en yderligere årlig lejebetaling på 144.000 kr. Allongen til fremlejekontrakten blev tiltrådt af udlejer.

Den 10. januar 2018 afsagde Vestre Landsret dom, hvoraf fulgte, at Intermail ikke havde opsagt lejemålet pr. 30. september 2015 som påstået af Intermail. Om fremlejemålet anførte landsretten blandt andet:

> "Der er efter bevisførelsen for landsretten ikke grundlag for at fastslå, at Danmarksvej 2 ApS ved at tiltræde fremlejekontrakten udtrykkeligt har accepteret alle vilkår i fremlejekontrakten, herunder lejens størrelse og uopsigeligheden i 10 år, med den virkning, at Danmarksvej 2 ApS herefter skulle være forpligtet til uden yderligere forhandlinger at overtage Hedensted Kommune som lejer på samme vilkår. InterMail Danmark A/S har derfor ikke løftet bevisbyrden for, at Danmarksvej 2 ApS skulle indtræde som direkte udlejer i forhold til Hedensted Kommune på vilkårene i fremlejekontrakten, når eller hvis InterMail Danmark A/S' lejemål ophørte".

Under landsrettens behandling af sagen opsagde Intermail (for alle tilfældes skyld) lejemålet til fraflytning pr. 30. september 2017, og efter landsrettens dom indgik udlejer og Hedensted Kommune en ny lejekontrakt vedrørende lejemålet. Den nye lejekontrakt, som trådte i kraft pr. 1. august 2018, omfattede hele ejendommen på 3.294 m^2, og lejen udgjorde årligt 800.000 kr. med en nærmere beskrevet indeksregulering.

Ved Intermails opsigelse af lejemålet i forhold til Danmarksvej 2 ApS var Intermail fortsat forpligtet til at levere lejemålet til Hedensted Kommune i henhold til fremlejekontrakten. Da Intermail efter udfaldet af landretssagen sammenholdt med opsigelsen af lejemålet ikke kunne levere fremlejemålet med den aftalte uopsigelighed til Hedensted Kommune, var Intermail i væsentlig misligholdelse over for kommunen, og Intermail er derfor også erstatningsansvarlig for det tab, som kommunen måtte lide som følge deraf.

Erstatningsopgørelsen og renter

Parterne er enige om, at kommunen har varetaget sin tabsbegrænsningspligt, og parterne er enige om den beløbsmæssige opgørelse af mérudgifterne som følge af de nye lejevilkår, men størrelsen af fradraget for de yderligere m^2, som er omfattet af det nye lejemål, er under hensyntagen til brugsværdien er højlageret bestridt. Fremlejemålet omfattede i alt 1.920 m^2, og kommunen har med det nye lejemål yderligere 1.374 m^2 til rådighed, hvoraf 1.129 m^2 udgør højlager. Efter forklaringerne om anvendelsen af højlageret, udlejningsbestræbelserne og begrænsningerne heri, finder retten, at m^2-prisen vedrørende højlageret skal fastsættes lavere end de øvrige m^2 i lejemålet. På denne baggrund finder retten, at fradraget vedrørende de yderligere m^2, som er omfattet af kommunens nye lejekontrakt, skønsmæssigt passende kan fastsættes til 250.000 kr.

Det fremgår af lejekontrakten, at Hedensted Kommune kan opsige lejemålet med 6 måneders varsel, dog tidligst med ophør den 31. juli 2022. Lejemålet er

foreløbigt uopsagt, men chef for beskæftigelse Hans Christian Knudsen har forklaret, at beskæftigelsesområdet er usikkert, og forklaringen må videre forstås sådan, at ændret lovgivning kan medføre ændringer i lejeforholdet. På denne baggrund har kommunen for nuværende alene godtgjort, at kommunen har lidt et tab frem til 31. juli 2022. Intermail skal derfor betale 927.965 kr. i erstatning til Hedensted Kommune som følge af mérudgifterne ved det nye lejemål.

Efter indholdet af fakturaen fra LRP advokater sammenholdt med bevisførelsen om kommunens forhandlingsforløb med udlejer og korrespondancen med Intermail i forbindelse hermed, finder retten det godtgjort, at fakturabeløbet udgør rimelige udgifter til sagkyndig bistand, der var en følge af Intermails misligholdelse, og Intermail skal derfor også erstatte kommunen dette beløb, jf. princippet i erhvervslejelovens § 66, stk. 2, nr. 5.

Som sagen er forelagt vedrørende de fremsatte krav, herunder indholdet af kommunens brev af 13. december 2018, er der ikke grundlag for at kræve forrentning fra 13. januar 2019, jf. rentelovens § 3, stk. 2. Det beløb, som Intermail skal erstatte, i alt 981.965 kr., skal derefter under hensyntagen til formuleringen af rentepåstanden og tidspunkterne for mérudgifternes forfald tilskrives procesrente af 409.137 kr. fra den 17. juni 2019 til den 28. december 2020, af 671.255 kr. fra den 28. december 2020 til den 3. januar 2021 og af 981.965 kr. fra den 4. januar 2021.

Efter det anførte om ansvarsgrundlaget, bemærkningerne om erstatningsopgørelsen ovenfor og under hensyntagen til udstrækningen af uopsigelighedsbestemmelsen aftalt med Intermail tages Hedensted Kommunes anerkendelsespåstand til følge.

Intermails påstande i forhold til EDC

Claus Fenger, der som rådgiver for Intermail, forestod kontakten til såvel udlejer som Hedensted Kommune og som udarbejdede fremlejekontrakten og allongen dertil, blev allerede ved mail af 16. august 2012 fra Intermail gjort opmærksom på, at Intermail alene havde råderet over lejemålet til den 30. september 2015. Claus Fenger har også forklaret, at han vidste, at Intermail havde opsagt lejemålet til dette tidspunkt. Claus Fenger har videre forklaret, at han på denne baggrund og under hensyntagen fremlejekontraktens bestemmelse om 10 års uopsigelighed drøftede spørgsmålet om overtagelse af kommunen med udlejer, og at han antog, at spørgsmålet var afklaret via møderne med Linde-familien. På denne baggrund og efter indholdet af Vestre Landsrets dom finder retten, at EDC ved Claus Fenger handlede ansvarspådragende i forbindelse med sin rådgivning til Intermail ved ikke et sikre sig udlejers udtrykkelige tiltræden af de vilkår, som Intermail på baggrund af Claus Fengers rådgivning forventede var gældende.

Det følger af forældelseslovens § 2, stk. 3, at forældelsesfristen vedrørende krav mod EDC i anledning af den ansvarspådragende rådgivning begyndte at løbe i 2013, hvor rådgivningsfejlen blev begået. Efter forældelseslovens § 3, stk. 2, suspenderedes fristen imidlertid til den dag, hvor Intermail fik eller burde have fået kendskab til fordringen.

Anders Ertmann har forklaret, at han først i forbindelse med ankesvarskriftet, som er dateret 25. oktober 2016, blev opmærksom på problemstillingen med overtagelse af kommunen som lejer. Intermail, deres daværende advokat og Claus Fenger afholdt allerede den 5. januar 2016 et møde, som ifølge Anders Ertmann handlede om Intermails opsigelse af lejemålet. Byretssagen, som blev anlagt den 27. januar 2016, handlede alene om, hvorvidt Intermail havde opsagt lejemålet, og den 28. juni 2016 sendte Claus Fenger en mail til Anders Ertmann, som efter sit indhold også alene havde fokus på, hvorvidt lejemålet var opsagt. På denne baggrund og efter Claus Fengers forklaring om, at temaet under mødet og i mailen ikke var, om kommunen kunne indtræde i lejemålet efter opsigelse, finder retten ikke, at det er godtgjort, at Intermail på et tidspunkt tidligere end 6. september 2016 burde have fået et sådan kendskab til fordringen, at suspensionen ophørte. Det forhold, at Intermail var i besiddelse af de relevante dokumenter vedrørende rådgivningsfejlen, kan efter det foreliggende ikke føre til et andet resultat.

Herefter, og som sagen er forelagt, tages Intermails friholdelses- og anerkendelsespåstand til følge.

Sagsomkostninger

Efter udfaldet i sagen mellem Hedensted Kommune og Intermail skal Intermail betale sagsomkostninger til kommunen. Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, det vundne beløb og sagens forløb fastsat til dækning af advokatudgift med 87.500 kr. og retsafgift med 23.880 kr., i alt 111.380 kr. Hedensted Kommune er ikke momsregistreret i relation til sagen.

Efter sagens udfald i adcitationssagen skal EDC betale sagsomkostninger til Intermail. Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, det vundne beløb og sagens forløb fastsat til dækning af advokatudgift med 70.000 kr. og retsafgift med 23.880 kr., i alt 93.880 kr. Intermail er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Intermail A/S skal til Hedensted Kommune betale 981.965 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente af 409.137 kr. fra den 17. juni 2019 til den 28. december 2020, af 671.255 kr. fra den 28. december 2020 til den 3. januar 2021 og af 981.965 kr. fra den 4. januar 2021.

Intermail A/S skal anerkende, at Intermail A/S er erstatningsansvarlig for det tab, Hedensted Kommune lider ved at have indgået erhvervslejeaftale af 14. september 2018 for Danmarksvej 2, 8722 Hedensted med Danmarksvej 2 ApS på økonomisk ringere vilkår end fremlejeaftale af 19. juni 2013 og allonge fra 2013 med Intermail A/S.

EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S, skal friholde Intermail A/S for ethvert beløb, herunder renter og sagsomkostninger, som Intermail A/S måtte blive dømt til at betale til Hedensted Kommune i hovedsagen.

EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S, skal endvidere anerkende, at EDC er erstatningsansvarlige over for Intermail A/S i samme omfang, som Intermail A/S måtte blive tilpligtet at anerkende, at Intermail er erstatningsansvarlig over for Hedensted Kommune.

Intermail A/S skal til Hedensted Kommune betale sagsomkostninger med 111.380 kr.

EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S, skal til Intermail A/S betale sagsomkostninger med 93.880 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres
Dommen kan kun ankes, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan omkostningsafgørelsen kun kæres, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære
Fristen for at anke er 4 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 4 uger.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er 2 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 2 uger.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære
Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen der. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen der.

Hvis du ønsker at søge tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indlevere ansøgningen på minretssag.dk. Du kan få mere vejledning om, hvordan du søger tilladelse hos Procesbevillingsnævnet på domstol.dk

Publiceret til portalen d. 19-02-2021 kl. 09:00
Modtagere: Advokat Morten Bünemann Dalsgaard, Sagsøger Hedensted Kommune, Advokat Glenn Schmidt-Hansen, Sagsøgte INTERMAIL A/S