

Højesteret og boligretten

Dansk Selskab for Boligret
7. maj 2021

Niels Grubbe

Bliver Højesteret spurgt?

- Henvisning til landsret, rpl. § 226

hvis sagen er af principiel karakter og har generel betydning for retsanvendelsen og retsudviklingen eller væsentlig samfundsmæssig rækkevidde i øvrigt.

- Anke til 3. instans, rpl. § 371

hvis sagen er af principiel karakter

Bliver Højesteret spurgt?

- Langt de fleste principielle retsspørgsmål besvares endeligt af landsretterne
- Rigtig mange retsspørgsmål må besvares efter praksis ved boligretter og huslejenævn
- Er det så Højesteret, der udstikker retningen og sikrer ensartethed?

Præceptive lovbestemmelser, der fraviger almindelige regler

- U 1988.336 H om oplysningspligt med ugyldighedsvirkning ved varsel om lejeforhøjelse

(tidl. BL § 12.1 ledsaget af specificeret regnskab, jf. § 20.1 vise udgiften fordelt på de enkelte arbejder)

Under hensyn hertil [ugyldighedsvirkningen] må bestemmelsen fortolkes efter sin ordlyd, således at kravet kun behøver at indeholde de oplysninger, som med sikkerhed kan udledes af bestemmelsen.

Præceptive lovbestemmelser, der fraviger almindelige regler

- U 1993.868 H om tilbudspligt ved salg af aktier i ejendomsselskabs moderselskab

(tidl. LL § 102.1 *[overdragelse af aktiemajoriteten] i et selskab der er ejer af en udlejningsejendom*)

[Bestemmelsen] er udtryk for en egentlig tilbudspligt ... og ... indebærer således et væsentligt indgreb i sædvanlige ejerbeføjelser. Bestemmelsens anvendelsesområde kan på denne baggrund ikke udstrækkes ud over, hvad der efter ordlyd og motiver med sikkerhed kan lægges til grund.

Præceptive lovbestemmelser, der fraviger almindelige regler

- U 2020.2342 H om tilbudspligt ved salg af alle andele i ejendomsselskab til tre erhververe

(LL § 102.1 [overdragelse af aktier i et selskab] når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet)

Ordlyden må nærliggende forstås sådan, at nogen ved overdragelsen skal have opnået en stemmemajoritet, og det kan ikke efter forarbejderne med sikkerhed lægges til grund, at et bredere anvendelsesområde har været forudsat. ... bestemmelsen ikke er anvendelig i et tilfælde ..., hvor ingen af de pågældende erhververe ... opnåede majoritet i de selskaber, der ejede ejendommene.

Præceptive lovbestemmelser, der fraviger almindelige regler

- U 2020.2342 H fortsat

Dissens: [bestemmelsen] efter sin ordlyd og sit formål naturligt må forstås således, at den omfatter en situation, hvor den hidtidige ejer efter salget af sine kapitalandele ikke længere har en majoritet af stemmerne i det selskab, der ejer ejendommen. ... [Her] er der tale om, at der »reelt finder et ejerskifte sted«... Henset til sprogbrugen i lejeloven i øvrigt kan der efter min opfattelse ikke sluttet modsætningsvis fra brugen af entalsformen »erhververen« ... Denne forståelse ... indebærer ... ikke en udvidende fortolkning i modsætning til den situation, der forelå i Højesterets dom i UfR 1993.868.

Tilpasning af almindelige regler til præceptive lovbestemmelser

- U 2015.498 H om afslag for mangler ved salg til maksimalpris

(ABL § 5.1 må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og ... med rimelighed kan betinge)

... udgangspunkt i, om kendskab til manglerne på handelstidspunktet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til ... udbedringsomkostningerne ... samt manglernes beskaffenhed

Tilpasning af almindelige regler til præceptive lovbestemmelser

- U 2015.498 H fortsat

Efter andelsboliglovens maksimalprisregler skal der ved fastsættelsen af prisen ... tages højde for mangler ..., herunder ved at prisen for mangelfulde forbedringer nedsættes eller bortfalder helt

Maksimalprisreglerne indebærer i almindelighed, at der handles til priser under markedsværdien ... hvis parterne uden kendskab til manglerne har handlet til maksimalprisen [det havde de her], er der en formodning for, at de med kendskab til manglerne ville have handlet til den nedsatte maksimalpris.

[K] betalte i alt 245.919 kr. for andelsboligen. [Heri] indgik forbedring i form af etablering af badeværelse med 35.920 kr. ... Efter skønsmandens besvarelser [var] kun en del [ca. 2/3] af forbedringsarbejderne ... mangelfulde eller ville blive berørt af udbedringen ...

Afslaget blev fastsat til 27. 000 kr. trods udbedringsudgifter på 175.000 kr.

Generalister eller specialister?

- U 2004.835 H Malerspanden

SH: *[B's] serie af malerspande og -dåser - »familien« - er udviklet gennem et omfattende arbejde med så betydelige krav til ensartethed, funktionalitet, holdbarhed og design, at denne serie derved er blevet bærer af et særpræg omfattet af markedsføringslovens § 1.*

H: *... ifølge syns- og skønsmændene vil [det] være svært at fremstille en spand med samme funktionalitet som [B's spande], uden at den får en betydelig grad af lighed med disse. Det er muligt at foretage ændringer ved låg og bund, hvorimod de tre formelementer [glat stumme, konicitet og lav udtrækning af øverste rand], der skulle danne spandens egenart, ikke er foreslået ændret ... Den anvendte kombination af de tre elementer [giver] derfor heller ikke ... spanden ... et særpræg, som er omfattet af markedsføringslovens beskyttelse.*

- U 2012.129 H Nørgaards T-shirt no. 101

Eller?

- U 2003.2366 H Chantelle lingerie - forveksling med Anne Shantel

SH: Efter rettens almindelige kendskab til salgs- og købsmønstret på området ... købes dyre, prestigebetonede lingerieartikler som Chantelles i vidt omfang som gave, især men ikke udelukkende i forbindelse med julen. Køberne er i betragteligt omfang mænd der ofte baserer deres dispositioner på mundtlig omtale af navnet på produkterne. Der må for disse købere i købsituationen antages at være en risiko for at mærkerne ... forveksles. Første del af orddelen af Anne Shantel-mærket ... kan næppe afgørende antages at afsvække antagelsen af en forbindelse mellem mærkerne, en forbindelse der i købernes bevidsthed kan bestå af den vildfarelse at Anne Shantel-mærket står for en anden produktlinje fra Chantelle.

Eller?

- U 2003.2366 H fortsat

H: Efter en helhedsvurdering [er] der ikke er godtgjort en sådan lighed mellem mærkerne eller risiko for forveksling, at Chantelle ... kan kræve registreringen af figurmærket »Anne Shantel« slettet

Og Patentankenævnet: Hertil kommer at de kvinder som køber dyrt fransk undertøj, fuldt ud er klar over hvilke mærker de ønsker at købe. Da kunderne således i høj grad er opmærksomme og mærkebevidste, må der anlægges en mindre streng forvekslingsbedømmelse.