

DOM

afsagt den 30. maj 2000 af Retten i Århus, 1. afdeling
i sagen BS 1-1303/1998

dansommer a/s
Voldbjergvej 16
8240 Risskov

mod

Sagsøgte

Adresse 1

N-4020 Stavanger
Norge

I denne sag, der er anlagt den 20 marts 1998, har sagsøgeren, **dansommer a/s**, påstået **Sagsøgte**, dømt til at betale sagsøgeren 19.140,64 Nkr., subsidiært et mindre beløb efter rettens skøn, med procesrenter fra sagens anlæg til betaling sker. Beløbet angives at være sagsøgerens erstatningskrav i anledning af sagsøgtes misligholdelse af parternes udlejningsaftale vedrørende sagsøgtes sommerhus i Norge.

Sagsøgte har påstået frifindelse.

Sagens omstændigheder.

Den 31. oktober 1996 indgik parterne en udlejningsaftale om sagsøgerens formidling af udleje af sagsøgtes sommerhus, beliggende [REDACTED] Adresse 2, Norge. I aftalen er rådighedsperioden angivet som hele året fra den 1. januar 1997 til den 31. december 1997.

Det fremgår videre af aftalen, at sagsøgte har accepteret sagsøgerens overenskomst om feriehusudlejning. I denne er fastsat, at aftalen gælder fra og med underskriftsdatoen og alene kan opsiges af sagsøgte med virkning fra aftaleperiodens udløb. Opsigelsen skal være skriftlig og være sagsøgeren i hænde senest den 31. marts med virkning for det efterfølgende kalenderår. Udlejningsaftalen forlænges automatisk uændret for påfølgende kalenderår, hvis den ikke siges op af lejer som anført.

Ved brev af 18. november 1996 bekræftede sagsøgeren udlejningsaftalen.

I brev af 17. juni 1997 til sagsøgeren opsigte sagsøgte udlejningsaftalen med den begrundelse, at sagsøgte selv skulle flytte ind og bruge huset. Hun anmodede om, at aftalen blev afsluttet omgående.

Sagsøgeren svarede i brev af 23. juni 1997, at opsigelsen ikke kunne godkendes, idet opsigelsesfristen den 31. marts 1997 ikke var overholdt. Sagsøgeren henviste til overenskomsten.

Sagsøgte fastholdt i brev af 1. juli 1997 opsigelsen. Sagsøgte anførte hertil, at hun ikke som forventet havde haft indtægter ved udlejningen, og bad om et specificeret krav fra sagsøgeren, hvis opsigelsen af kontrakten ville få økonomiske konsekvenser.

I brev af 11. juli 1997 anførte sagsøgeren, at opsigelsen for kontraktsåret 1998 ikke kunne godkendes, men hvis sagsøgte imod forventning stadig fastholdt opsigelsen for 1998, ville sagsøgeren undtagelsesvis acceptere sagsøgtes ønske om urettidigt aftaleophør, forudsat at sagsøgte inden den 25. juli 1997 erstattede sagsøgerens tab i den forbin-

delse, opgjort til 15.360,00 Nkr. Sagsøgeren tilføjede, at hvis erstatningsbeløbet ikke var modtaget inden fristens udløb, ville udlejningsaftalen for 1998 være gældende.

Sagsøgte indbetalte ikke det af sagsøgeren opgjorte beløb, og i brev af 31. juli 1997 meddelte sagsøgeren sagsøgte, at udlejningsaftalen for sagsøgtes sommerhus fortsatte i 1998, og at sagsøgerens rådighed over sommerhuset var i perioden 1. januar til 31. december 1998.

Sagsøgtes sommerhus har været annonceret i sagsøgerens Norges-katalog for 1998.

Ved brev af 30. september 1997 meddelte sagsøgtes advokat, at sagsøgte ikke ville forny kontrakten med sagsøgeren for 1998 på grund af bristende forudsætninger, idet sagsøgeren ikke har lejet sommerhuset ud i sommeren 1997. I brevet gjorde sagsøgtes advokat endvidere gældende, at sagsøgte har lidt et tab, opgjort foreløbigt til ca. 30.000,00 Nkr., fordi hun ikke selv har kunnet udleje sommerhuset i 1997. Endelig anførtes i brevet, at sagsøgte aldrig havde benægtet udleje af sommerhuset igennem sagsøgeren for perioden 21. december 1997 til 4. januar 1998.

Der var herefter yderligere korrespondance mellem parterne, hvorunder sagsøgte fastholdt, at hun på grund af bristende forudsætninger ikke var bundet af udlejningsaftalenn for 1998, og at hun havde lidt et tab på ca. 30.000,00 Nkr.

Sagsøgeren, der havde udlejet sagsøgtes sommerhus for perioden 21. december 1997 til 4. januar 1998, foretog - foranlediget af uoverensstemmelserne med sagsøgte - ombooking af denne udlejning. Sagsøgeren opgjorde omkostninger herved til 3.782,91 Nkr., hvilket beløb sagsøgte blev afkrævet.

Med brev af 18. marts 1998 fremsendte sagsøgeren til sagsøgte en foreløbig oversigt over udlejning for kontraktåret 1998. Det fremgår heraf, at sagsøgtes sommerhus endnu ikke var udlejet, men at sagsøgeren på bedste vis fortsatte deres bestræbelser med tilbudsgivningen af huset.

Den 27. maj 1998 sendte sagsøgeren et brev til sagsøgte angående udlejning af sagsøgtes sommerhus i udlejningssæsonen 1999 med prisforslag til ugepriser.

Sagsøgerens påstand fremkommer således:

Udlejning af feriehuset:

5 uger A sæson á Nkr. 5.480	27.400,00 Nkr.
2 uger B sæson á Nkr. 4.730	9.460,00 Nkr.

36.860,00 Nkr.

heraf fragår huslejeafregning til ejer

5 uger A sæson á Nkr. 3.200	-16.000,00 Nkr.
2 uger B sæson á Nkr. 2.750	- 5.500,00 Nkr.

15.360,00 Nkr.

Ombookingsomkostninger i perioden

21.12.1997 - 04.01.1998, huslejeforskel	2.800,00 Nkr.
---	---------------

Rabat ydet lejerne som følge af ulempe
ved ombooking DM 227 kurs 432

980.64 Nkr.

I alt

19.140,64 Nkr.

Der er under domsforhandlingen afgivet forklaring af sagsøgte samt vidneforklaringer af markedschef hos sagsøgeren, **Vidne 1**, og kontorassistent hos sagsøgeren, **Vidne 2**.

Dommen affattes i medfør af retsplejelovens § 366 a, stk. 2 uden gengivelse af de afgivne forklaringer samt sagens bilag.

Sagsøgeren har til støtte for sin påstand gjort gældende,

at sagsøgte har misligholdt den mellem parterne indgåede aftale ved ikke at stille sommerhuset til rådighed som kontraktsmæssigt aftalt, og at sagsøgte som følge heraf er erstatningsansvarlig,

at sagsøgeren ikke har givet sagsøgte urigtige oplysninger, herunder en urigtig opfattelse af den mellem parterne indgåede formidlingsaftale,

at sagsøgeren har udøvet tilstrækkelige bestræbelser med henblik på udlejning af det sagsøgte tilhørende sommerhus,

at sagsøgtes ejendom er markedsført i sagsøgerens Norges-katalog for 1998,

at sagsøgeren er ophørt med sine udlejningsbestræbelser fra den 28. oktober 1997,

at breve af 18. marts og 27. maj 1998 er EDB-udskrevne standardskrivelser, der ved en fejl er fremsendt til sagsøgte og således ikke er udtryk for, at der reelt har været udlejningsbestræbelser i 1998,

at den faktiske udlejning for 1997-sæsonen i øvrigt væsentligt kan tilskrives det forhold, at Norge betragtes som fjernområde i relation til sommerhusudlejning overfor danske og tyske lejere, og at udlejning derfor ikke er usædvanlig lav, når henses til det sene tidspunkt, hvor kontrakten blev indgået,

at sagsøgte i henhold til udlejningsaftale og efterfølgende aftale om annullering af kontraktsforholdet er pligtig at betale sagsøgerens tab som opgjort,

at sagsøgte alene har opgjort sit erstatningskrav forsigtigt, idet sagsøgeren principielt har krav på at få erstattet sin positive opfyldelsesinteresse som følge af sagsøgtes misligholdelse, og

at sagsøgeren på baggrund af sagsøgtes uberettigede opsigelse af kontrakten har opfyldt sin tabsbegrænsningspligt.

Sagsøgte har til støtte for sin påstand gjort gældende,

at sagsøgeren ikke har noget krav mod sagsøgte. Sagsøgte ikke har misligholdt nogen

aftale,

at sagsøgeren har givet sagsøgte urigtige oplysninger og en urigtig opfattelse af lejeforholdet,

at sagsøgeren ikke har udfoldet tilstrækkelige bestræbelser med henblik på udleje af sommerhuset,

at sagsøgte ejendom ikke er tilstrækkeligt markedsført,

at sagsøgeren har pligt til at fortsætte udlejningsbestræbelserne, også efter den 28. oktober 1997,

at de udsendte meldinger fra sagsøgeren er et klart bevis på, at der reelt har været forsøgt udlejningsbestræbelser også i 1998,

at Norge ikke kan betragtes som noget fjernområde hvad angår sommerhusudleje, uden at dette i så fald er meddelt sagsøgte,

at sagsøgte ikke har pligt til at betale tab eller erstatning til sagsøgeren,

at sagsøgte ikke har pligt til at betale erstatning for sagsøgerens positive opfyldelsesinteresse,

at sagsøgeren ikke har ført bevis for, at sagsøgeren vitterligt er påført et økonomisk tab, og

at sagsøgte uanset dette er fri for nogen form for økonomisk opgør på grund af bristende forudsætninger.

Rettens afgørelse.

Det lægges til grund, at den mellem parterne indgåede udlejningsaftale for 1997 automa-

tisk var gældende for følgende år, medmindre sagsøgte opsagde aftalen overfor sagsøgeren inden den 31. marts med virkning for det påfølgende kalenderår. Sagsøgte har således ikke - som sket - kontraktsmæssigt kunnet opsig udlejningsaftalen den 17. juni 1997.

Efter bevisførelsen findes sagsøgte ikke at have godtgjort, at hun på grund af bristende forudsætninger havde grundlag for at opsig udlejningsaftalen i utide. Retten lægger herved vægt på, at udlejningsaftalen blev indgået i efteråret 1996, efter at sagsøgerens hovedkatalog for 1997 var udkommet, hvorfor sagsøgte sommerhus først blev annonceret i sagsøgerens tillægskatalog og i foråret 1997. Sagsøgeren findes efter de foreliggende oplysninger ikke at have forsømt sin forpligtelse til at søge sagsøgte sommerhus udlejet bedst muligt, og sagsøgte ses ikke at have modtaget urigtige oplysninger med hensyn til markedsføringen af sommerhuset.

På denne baggrund findes sagsøgte ved sin opsigelse at have misligholdt den mellem parterne indgåede udlejningsaftale, hvorfor sagsøgte er erstatningsansvarlig for sagsøgerens tab herved.

Efter sagsøgte opsigelse af udlejningsaftalen havde sagsøgeren ikke pligt til at fortsætte udlejningsbestræbelserne for 1998. Imidlertid tilkendegav sagsøgeren i breve af 11. og 31. juli 1997 overfor sagsøgte, at aftalen ville blive fastholdt for 1998. Spørgsmålet er herefter, om sagsøgte berettiget kunne forvente, at hendes sommerhus - trods hendes opsigelse - ville blive udlejet af sagsøgeren i 1998. Efter at sagsøgte advokat i breve af 30. september 1997 og 25. november 1997 fastholdt, at sagsøgte ikke anså sig for bundet af udlejningsaftalen for 1998, findes sagsøgeren at have været berettiget til at ophøre med udlejningsbestræbelserne for 1998 og holde sig til parternes økonomiske mellemværende i anledning af sagsøgte uberettigede opsigelse. Retten finder herved ikke grundlag for at antage, at sagsøgeren faktisk har foretaget udlejningsbestræbelser for 1998 efter den 28. oktober 1997. Ejheller finder retten, at sagsøgerens fremsendelse af standardbreve af 18. marts 1998 og 27. maj 1998 vedrørende fortsat udlejning af sagsøgte sommerhus - omend dette forekommer uheldigt - kan have givet sagsøgte en berettiget forventning om, at sagsøgeren fortsatte udlejningsbestræbelserne for 1998 henset til, at stævning i sagen blev udtaget den 20. marts 1998.

For så vidt angår udlejningen i perioden 21. december 1997 til 4. januar 1998 findes

sagsøgeren på baggrund af sagsøgtes tilkendegivelser herom ikke at have været tvunget til at ombooke lejerens. Sagsøgeren findes derfor selv at måtte bære omkostningerne herved.

Sagsøgeren findes herefter at være berettiget til erstatning for sit tab ved at være afskåret fra at oppebære indtægter ved udlejning iøvrigt af sagsøgtes sommerhus i 1998. Efter de foreliggende oplysninger om sagsøgerens udbud af sammenlignelige sommerhuse i 1998 findes denne erstatning skønsomt at kunne fastsættes til 11.000,00 Nkr.

Med dette beløb tages sagsøgerens påstand til følge med renter og sagsomkostninger som nedenfor fastsat.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, skal inden 14 dage til sagsøgeren, **dansommer a/s**, betale 11.000,00 Nkr med procesrente fra den 20. marts 1998 samt sagens omkostninger med 5.900,00 kr.

Dommer