



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 15. maj 2018 i sag nr. BS 50-372/2016:

Part 1

Adresse 1, 1 sal

6800 Varde
mod

Part A

Adresse 2

6800 Varde

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om, hvorvidt Part A er pligtig at betale husleje i uopsigelighedsperioden for erhvervslejemålet Kro, Adresse 1, Varde - dog begrænset til 100.000 kr. - eller om erhvervslejemålet er ophævet eller opsagt med rette grundet væsentlige mangler.

Sagsøgeren, Part 1, har påstået, at Part A skal betale 100.000 kr. til Part 1 med tillæg af sædvanlig procesrente fra betalingspåkravets indlevering.

Sagsøgte, Part A, har påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et beløb mindre end det påstævnte efter rettens skøn.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Sagen er anlagt ved indlevering af betalingspåkrav den 16. marts 2016.

Der har været afholdt syn og skøn, og der er fremkommet skønserklæring af den 13. juli 2017.

Part 1 har forklaret, at hun købte ejendommen Adresse 1, Varde, i 1990. Da hun overtog ejendommen, var der allerede krodrift, og hun har derefter selv drevet kro i lokalerne fra 1990 til 2013. Afhørte har på hjælpebilaget udpeget, under hvilken del af restaurationen kælderens befunder finder sig, og forklaret, at hun ikke havde problemer med gulvet, da hun drev kroen. Gulvet knirkede, og der, hvor der havde været en væg (den stiplede linje på hjælpebilaget), var der en niveauforskel på ca. 1 cm. Det var i

en brede på 5-20 cm, svarende til hvor væggen havde været. Derudover var der ingen problemer med gulvet, ligesom det hverken gyngede eller lignende.

Forinden **Part A** lejede lejemålet, var hun ude at se det to gange, først med sin søster og derefter med sin kæreste. **Part A** kunne se højdeforskellen og sagde, at det ikke var noget problem, idet hendes kæreste kendte en, som kunne ordne det. Det blev derfor aftalt, at **Part A** skulle ordne gulvet og til gengæld ikke skulle indbetale depositum.

Den første gang, afhørte blev bekendt med, at **Part A** mente, at der var problemer med gulvet, var omkring februar 2014. Afhørte husker ikke præcis, hvad der blev talt om, men det var noget med, at **Part A** mente, at der var noget galt med gulvet, og at det sank. **Part A** ville have, at gulvet skulle laves, mens afhørte gjorde **Part A** opmærksom på, at de havde aftalt, at det var **Part A**, der skulle lave gulvet og som følge heraf slap for at indbetale depositum – og at dette også fremgik af lejekontrakten – ligesom **Part A** forud for indgåelsen af lejekontrakten var klar over det med gulvet. **Part A** klagede yderligere et par gange over gulvet og ville ikke betale husleje som følge heraf. Hun stoppede med at betale husleje den 1. juni 2014.

Kroen står fortsat tom og er ikke blevet genudlejet siden **Part A's** fraflytning. Der er mange ting, som er blevet ødelagt, ligesom der er mange huller i væggene mv. som skal udbedres, inden kroen vil kunne lejes ud igen. Det vil komme til at koste en del, og afhørte afventer derfor udfaldet af denne retssag. Der har været to mulige nye lejere ude at se på lejemålet, en i september 2014 og en i sommeren 2015, men begge har krævet, at lejemålet blev sat i stand først. Derudover har der været en mulig køber ude at kigge på ejendommen i oktober 2015, men han kunne ikke få lov at låne pengene til købet.

Afhørte har nærmere forklaret, at gulvet ikke har ændret sig, siden hun overtog ejendommen i 1990. Gulvet var dengang sunket måske ½-1 cm, og det var det også, da **Part A** lejede lokalerne. Afhørte har været i kælderen et par gange og har set, at der var råd i bjælkerne. Hun har aldrig oplevet, at gulvet i kroen gav efter, selvom der var mange mennesker, ligesom der ikke er nogen af medarbejderne, der har nævnt, at gulvet gav efter. Hun kan ikke huske mere end 18 års samtaler, men hun husker ikke, at der skulle være medarbejdere eller kunder, der har snakket om noget med gulvet.

Forespurgt, hvorvidt hun er enig i skønsmandens svar på spørgsmål 5, hvoraf fremgår, at gulvet har været sunket gennem en længere årrække (ikke under 10 år) har afhørte bekræftet, at det er hun enig i. Gulvet er stadig ligesom, da hun overtog ejendommen, og er ikke sunket yderligere siden 1990. Man kan se niveauforskellen på ca. ½-1 cm, når man står tæt på men ellers ikke.

Part A har forklaret, at hun ikke er uddannet indenfor restaurationsbranchen men har været bartender i mange år. Hun har ej heller en håndværksmæssig uddannelse. Hun har aldrig været nede i kælderen og har kun kigget ind af kælder døren, for hun har det ikke særligt godt med kældre. Hun er ikke kommet på kroen forud for overtagelsen - hverken som gæst eller medarbejder.

Allerede da hun overtog lejemålet, faldt gulvet med ca. 12,5 cm fra baren og hen til vinduet – svarende til langs den stiplede linje på oversigtstegningen i hjælpebilaget. Hun målte faldet på gulvet, da hun startede med at drøfte det med **Part 1** ca. en måned efter overtagelsen af lejemålet. Det er ikke korrekt, at hun først reklamerede over gulvet i februar 2014.

Det var aftalt, at **Part 1** skulle lave gulvet, og **Part 1** havde også på et tidspunkt sit forsikringsselskab ude at besigtige kælderen, men de afviste at dække udbedringen, idet forsikringen ikke dækkede råd og svamp. Afhørte var selv til stede, da forsikringsselskabet var ude at besigtige stedet, og **Part 1** forklarede afhørte, hvad de skulle derude. Afhørte kontaktede derefter advokat Dueholm for at få en afklaring, og han oplyste, at det ikke var aftalt, at afhørte skulle lægge nyt gulv men alene, at hun skulle lægge nyt gulvtæppe.

I forbindelse med indgåelsen af lejeaftalen var det ikke aftalt eller nævnt, at afhørte skulle ordne gulvet eller, at det skulle høre under indvendig vedligeholdelse. Det var først, da afhørte reklamerede over gulvet, at **Part 1** anførte, at det efter hendes opfattelse hørte under den indvendige vedligeholdelse.

Vedrørende gulvet har afhørte nærmere forklaret, at hun havde mange gæster, som blev ved med at spørge til, hvornår gulvet blev lavet. Mange af stamkunderne, som også var kommet der før 2013, fortalte afhørte om de mange problemer, der var med gulvet allerede dengang. **Part 1** kan ikke have undgået at have været bekendt med problemerne med gulvet. Afhørte er også bekendt med, at ejeren før **Part 1** selv var gået igennem gulvet på et tidspunkt.

Afhørte har selv oplevet, at gulvet gav et bump og gav efter på et tidspunkt, hvor der sad nogle tunge drenge. Hun var bange for, at det ville give helt efter, hvorfor hendes kæreste satte nogle "soldater" op i kælderen til midlertidig understøttelse. Gulvet var og er i meget dårlig stand. Da gulvet næsten faldt sammen under gæsterne, turde hun ikke længere have gæster i lokalet, hvorfor hun afsluttede lejemålet den 30. juni 2014.

Vedrørende selve brevet, bilag B, har afhørte forklaret, at meningen var at afslutte lejemålet, fordi det ikke var forsvarligt at drive forretning i lokalerne. Hvis **Part 1** havde fået lavet gulvet, ville afhørte have været villig til at fortsætte lejemålet. I forhold til brugen af udtrykket "opsigelse" og

"pr. d.d." har afhørte forklaret, at hun ikke kender de juridiske termer og skriver det, som hun tror, er det rigtige. Hun går ud fra, at det var tydeligt for modtageren af brevet, hvad der mentes, og hun stoppede straks derefter med at betale husleje.

Hun tror, at der i forbindelse med overtagelsen af lejemålet oprindeligt blev lavet en håndskreven liste over mangler, og at den måske blev lavet sammen med **Part 1**. Hun husker ikke, om hun har reklameret skriftligt over gulvet, men hun har gjort det mundtligt mange gange.

Kælderen går ind under halvdelen af selve baren, og det er ikke muligt at holde kroen åben med servering fra det tilbageværende areal i den periode, hvor gulvet og etageadskillelsen ville skulle udbedres.

Part 1 har supplerende forklaret, at ingen gæster var faldet på grund af gulvet i den tid, hun drev kroen. Der var nogle, der faldt, men det var på grund af fuldskab. Hun har kun brandforsikring på ejendommen og ikke anden forsikring. Hun har ikke haft sit forsikringsselskab ude at besigtige gulvet og kælderen. Endelig har afhørte forklaret, at man sagtens ville kunne have holdt en del af kroen åben, mens gulvet blev udbedret.

Parternes synspunkter

Part 1 har i sit påstandsdokument til støtte for den nedlagte påstand gjort gældende:

- at der i lejekontraktens punkt 3.2 er aftalt 5 års uopsigelighed,
- at lejemålet derfor ikke kan opsiges før 1. januar 2018,
- at der er tale om et erhvervslejemål,
- at vilkåret om uopsigelighed er sædvanligt indenfor branchen,
- at der ikke var mangler ved lejemålet, da sagsøgte overtog lejemålet, udover det der fremgår af lejekontrakten,
- at sagsøgeren ikke har modtaget reklamationer over gulvet og derfor ikke har haft muligheden for at udbedre evt. mangler ved gulvet,
- at sagsøgte ikke har været berettiget til at ophæve lejemålet,
- at sagsøgte følgelig hæfter for husleje i uopsigelighedsperioden.

Part A har i sit påstandsdokument til støtte for den nedlagte påstand gjort gældende:

- at sagsøgtes skrivelse til udlejer skal behandles som en ophævelse og ikke efter ordlyden,
- at sagsøgtes ophævelse har været berettiget, idet lejemålet har været behæftet med alvorlige og farlige mangler,
- at sagsøger har overhørt samtlige reklamationer fra sagsøgte,
- at sagsøgte hverken er i restance med skyldig husleje eller istandsættelsesomkostninger,
- at såfremt sagsøgte skal betale yderligere husleje og/eller istandsættelse, skal der fratrækkes et af retten skønsmæssigt fastsat beløb for perioden 1. juli 2013 og frem til sagsøgtes fraflytning, idet huslejen i den periode bør reduceres p.g.a. lokalernes mindre værdi.

Rettens begrundelse og afgørelse

Der er mellem parterne den 29. november 2012 indgået erhvervslejekontrakt vedrørende lejemålet **Adresse 1**, st. 6800 Varde, bilag A.

Af dennes punkt 3 fremgår, at lejemålet begynder den 1. januar 2013 og er uopsigeligt fra såvel lejer som udlejers side i 5 år indtil 1. januar 2018, og at parterne fra dette tidspunkt kan opsig lejemålet med 3 måneders skriftlig varsel.

Der er mellem parterne enighed om, at brevet benævnt "Vedr. opsigelse af **Kro**, **Adresse 1**, 6800 Varde" fra **Part A** til **Part 1**, bilag B, er modtaget den 30. juni 2014.

Der er ikke enighed om, hvorvidt brevet skal betragtes som en ophævelse eller en opsigelse, ligesom der ikke enighed om, hvorvidt **Part A** var berettiget til at opsig og/eller ophæve lejemålet.

Aftale vedrørende udbedring af gulvet/etageadskillelsen?

Af erhvervslejekontraktens pkt. 1.1 fremgår bl.a., at *"De lejede lokaler er ejendommens stueplan, hvorfra udlejer hidtil har drevet '**Kro**'. Lejemålet omfatter endvidere lagerlokalet på ca. 9 m²."*

Af kontraktens pkt. 7.1 fremgår bl.a.:

"Frem for erlæggelse af depositum til sikkerhed for lejers forpligtelser af enhver art, har parterne aftalt, at lejer istandsætter lokalerne med bl.a. gulvbelægning.

Istandsættelsen skal være tilendebragt senest den 1. juli 2013."

Ligesom det vedrørende vedligeholdelse fremgår følgende af pkt. 9.1 og 9.2:

"9.1.

Den indvendige vedligeholdelse af det lejede, herunder fornøden fornyelse, påhviler lejereren, der stedse skal omgås det lejede forsvarligt og holde det lejede i god stand.

9.2.

Lejers vedligeholdelsespligt omfatter blandt andet istandsættelse samt fornøden fornyelse af eksempelvis vægbeklædning, gulvbelægning, indvendige døre, låse, nøgler, vinduer og døre, dørgreb, elektriske installationer, elafbrydere, armaturer, lyskilder, vandhaner, wc-skåle, cisterner, håndvaske, vandlåse, afløb, radiatorventiler, elevatorer, evt. køle- og ventilationsanlæg, sprinkleranlæg, maskiner og pumper hertil, hårde hvidevarer samt eventuel postkasse."

Endelig fremgår det af pkt. 14.1., at "Det lejede overtages af lejer som beset og forefundet af lejer."

Efter **Part A's** forklaring var det aftalt mellem parterne, at hun skulle lægge nyt gulvtæppe på, mens det var **Part 1**, der skulle stå for udbedring af selve gulvet. **Part 1** har afgivet en modsatrettet forklaring om, at parterne havde aftalt, at det var **Part A**, der skulle stå for udbedring af gulvet mod at slippe for at betale depositum.

Retten lægger herefter afgørende vægt på ordlyden af erhvervslejekontrakten - herunder at lejemålet alene omfatter stueetagen, at der alene er anført ny gulvbelægning og ikke f.eks. gulv/etageadskillelse både i relation til aftalen vedrørende depositum og i relation til vedligeholdelsespligten, samt at det lejede overtages som beset.

På denne baggrund, og da der efter den skete bevisførelse ikke er fremkommet dokumentation for andet, finder retten det bevist, at det alene var aftalt, at **Part A** skulle lægge ny gulvbelægning og ikke udbedre gulvet/etageadskillelsen.

Omvendt finder retten det, efter det fremkomne, ej heller er bevist, at det forud for lejemålets overtagelse blev aftalt, at **Part 1** skulle udbedre gulvet/etageadskillelsen.

Foreligger der en væsentlig mangel

Efter skønsmandens besvarelse af spørgsmålene 2-5, lægger retten til grund, at gulvet gennem en længere årrække, på ikke under ti år, har været sunket i det område, hvorunder der er kælder, og dette skyldes råd i de bærende bjælker, hvilket har været synligt i ikke under 10 år.

Efter skønsmandens besvarelse af spørgsmål IB-IC lægger retten videre til grund, at eventuelt væltede eller fjernede lodrette stolper i kælderen ikke har haft noget betydning for, hvilket tidspunkt gulvet har været sunket fra.

Part 1 har forklaret, at gulvet idag ikke er sunket yderligere i forhold til, da hun overtog ejendommen i 1990 og slet ikke yderligere i forhold til, da **Part A** overtog lokalerne i 2013.

Part A har forklaret, at allerede fra hun overtog lejemålet faldt gulvet med ca. 12,5 cm fra baren hen til vinduet, og at hun foretog en opmåling af faldet ca. en måned efter overtagelsen.

På denne baggrund lægger retten til grund, at gulvet i en længere årrække - og og dermed i hvert fald fra **Part A's** overtagelse af lejemålet - har været sunket.

Efter **Part 1's** forklaring lægger retten det som ubestridt til grund, at **Part A** besigtigede lejemålet to gange forud for indgåelsen af erhvervslejekontrakten.

Såfremt det lejede ved overtagelsen fremstår i samme stand som ved besigtigelsen, vil mangler, der kunne konstateres under besigtigelsen ved sædvanlig agtpågivenhed sammenholdt med erhvervslejelovens § 21, ikke udgøre en mangel i forholdet mellem **Part 1** og **Part A**, medmindre der er tale om forhold, som det var aftalt, skulle udbedres inden lejeforholdets begyndelse.

Herefter og da det som tidligere anført ikke er bevist, at det var aftalt, at **Part 1** skulle udbedre gulvet, og da gulvet har været sunket i en længere årrække, og således var i samme stand ved besigtigelsen som ved overtagelsen, samt da det sunkne gulv måtte kunne konstateres ved sædvanlig agtpågivenhed, finder retten ikke, at gulvet udgør en mangel i retsforholdet mellem **Part 1** og **Part A**.

Selvom **Part A** ikke måtte have besigtiget lejemålet forinden overtagelsen, konstaterede hun ifølge sin egen forklaring, at gulvet var sunket allerede ved overtagelsen af lejemålet. Som følge heraf og da det ikke er dokumenteret, at der indenfor 14 dage er gjort mangelsindsigelse gældende, jf. erhvervslejelovens § 21, har **Part A** også af denne årsag mistet retten til at påberåbe sig manglen.

Efter **Part A's** forklaring er gulvets tilstand siden overtagelsen af lejemålet blevet forværret og næsten faldet sammen under gæsterne. Der er ikke efter den skete bevisførelse fremkommet yderligere, der støtter **Part A's** forklaring om, at gulvets tilstand efter overtagelsen skulle være blevet væsentligt forværret.

Omvendt har **Part 1** forklaret, at gulvet ikke har ændret sig, hvilket til dels støttes af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 3-5 og IB-IC, om gulvets tilstand gennem ikke under 10 år, og at det ikke haft nogen betydning, såfremt stolper i kælderen har været væltet.

Retten finder herefter ikke, at gulvet/etageadskillelsen efter overtagelsen af lejemålet har udviklet sig og blevet væsentligt forværret, på en sådan måde, at forværrelsen i sig selv vil kunne betragtes som en væsentlig mangel.

Sammenfatning og sagsomkostninger

Da der således samlet set efter den skete bevisførelse ikke er tale om en mangel i retsforholdet mellem **Part 1** og **Part A**, har **Part A** ikke været berettiget til at gøre mangelsbeføjelser gældende, hvorfor opsigelsen/ophævelsen har været uberettiget.

På denne baggrund, og da der i erhvervslejekontrakten er aftalt uopsigelig-
hed i 5 år indtil den 1. januar 2018, tages **Part 1's** påstand om beta-
ling af 100.000 kr. med tillæg af procesrente fra den 16. marts 2016 - sva-
rende til skyldig husleje i perioden juni 2014 til oktober 2015 - til følge. Ret-
ten bemærker, at det som ubestridt lægges til grund, at **Part 1** har
iagttaget sin tabsbegrænsningspligt i den pågældende periode.

Part A skal efter sagens udfald, karakter og omfang betale
38.700 kr. i sagsomkostninger til **Part 1**. Heraf udgør 2.700 kr. rets-
afgift, mens 36.000 kr. udgør et passende beløb til dækning af udgiften til
advokatbistand inklusive moms.

Retten har bl.a. lagt vægt på, at der udover betalingspåkrav og indsigelse er
udvekslet svarskrift, replik og påstandsdokumenter, samt været afholdt syn
og skøn. Retten har omvendt også lagt vægt på, at den påbegyndte hovedfor-
handling den 16. januar 2018 blev afbrudt grundet sproglige vanskeligheder
og udsat på ny hovedforhandling under medvirken af persisk tolk, hvorfor
der ikke i de tilkendte sagsomkostninger til **Part 1** er medgået beløb
vedrørende den afbrudte hovedforhandling.

Skønsmandens honorar på 12.500 kr., der foreløbigt er afholdt af
Part A, afholdes endeligt af **Part A**.

Thi kendes for ret:

Part A skal til **Part 1** betale 100.000 kr. med tillæg af
procesrente fra den 16. marts 2016.

Part A skal til **Part 1** betale sagsomkostninger med
38.700 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8a.

Dommer