



VESTRE LANDSRET

DOM

afsagt den 19. september 2019

Sag BS-23097/2018-VLR
(1. afdeling)

Part A
(advokat Brian Werner Lassen)

mod

Boet efter Part 1
(advokat Søren Dueholm)

Retten i Esbjerg har som boligret den 15. maj 2018 afsagt dom i 1. instans (sag BS-1320/2016-ESB, tidligere BS-50-372/2016).

Landsdommerne Jens Røn, Eva Staal og Lars Christensen har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, Part A, har gentaget sin påstand for byretten om frifindelse.

Indstævnte, Boet efter Part 1, har påstået dommen stadfæstet.

Parterne er enige om, at Part A skal betale det krævede beløb på 100.000 kr., hvis ophævelsen ikke var berettiget.

Forklaringer

Part A har afgivet supplerende forklaring. Vidne 1, Vidne 2, Vidne 3, Vidne 4 og Vidne 5 har endvidere afgivet forklaring.

Part A har forklaret, at kælderen med bjælkerne med råd er under barområdet. Hun havde besigtiget lokalerne sammen med sin søster, før hun underskrev lejekontrakten den 29. november 2012, men hun var ikke nede i kælderen. I stedet for depositum skulle hun lægge et nyt gulvtæppe på gulvet. Det havde hun aftalt med **Part 1**. **Part 1** havde lovet, at hun nok skulle få ordnet gulvet. Hun havde også set lokalerne sammen med sin daværende kæreste. Lige inden hun åbnede, talte hun igen med **Part 1** om gulvet, der skulle ordnes. **Part 1** spurgte hendes kæreste, om han ikke kunne ordne gulvet, men han sagde, at det havde han ikke tid til. En eller to måneder efter overtagelsen talte hun igen med **Part 1** om gulvet. **Part 1** boede i en lejlighed ovenpå kroen, så hun talte tit med **Part 1**. Hun ville ikke lægge gulvtæppe på gulvet, før det var ordnet. Hun fik et brev fra **Part 1's** advokat om depositum. Advokaten sagde, at hun bare kunne lægge et billigt gulvtæppe på gulvet. Hun nævnte ikke det dårlige gulv for advokaten. **Part 1** lovede at få sit forsikringsselskab til at se på kælderen. Hun så, at en forsikringsmand var nede i kælderen. Der skete stadig ikke noget, og hun spurgte så igen **Part 1**, om der snart skete noget. **Part 1** sagde, at forsikringsselskabet ikke ville dække, fordi forsikringen ikke dækkede råd og svamp. Hendes kæreste satte "soldater" op i kælderen, og hun håbede stadig, at gulvet ville blive ordnet. Gulvet begyndte at give mere efter, fordi de lånte "soldater" var blevet leveret tilbage, og i juni 2014 turde hun ikke længere have gæster i kroen. Hun havde ikke sagt til **Part 1**, at hvis gulvet ikke blev lavet, ville hun ikke betale husleje, før udgiften til hendes udgifter til reparation var dækket. Hun er bedre til at snakke end til at skrive, og hun gik ud fra, at en mundtlig aftale var lige så god som en skriftlig. Derfor reklamerede hun ikke skriftligt over gulvet.

Vidne 1 har forklaret, at han læser til folkeskolelærer. Han er kommet meget på kroen, også før **Part A** overtog den. Han hjalp **Part A** med at gøre kroen klar før åbningen, og han hørte **Part A** og ekskæresten tale om, at udlejer skulle ordne gulvet. I den tid han er kommet på kroen, gyngede og sejlede gulvet omkring baren. Han er stor og blev drillet med, at han skulle passe på, hvor han gik. Gæsterne talte om gulvet, og de havde også talt med **Part 1** om gulvet. Gæsterne sagde, at så længe gulvet knirkede, holdt det. Han var nede i kælderen sammen med **Part A's** ekskæreste. Opsætningen af "soldaterne" hjalp. "Soldaterne" skulle leveres tilbage, og da de blev løsnet, sad han på en barstol, og det føltes, som om han sank 10 cm. Han har ikke overværet en samtale mellem **Part 1** og **Part A** om, at **Part 1** skulle ordne gulvet, men han har hørt andre snakke om, at udlejer skulle ordne gulvet.

Vidne 2 har forklaret, at hun er servitricer. Hun har kendt **Part A** i mange år, og hun blev ansat på kroen, da **Part A** overtog den. Hun havde ikke tidligere været på kroen. Hun var ansat i et års tid. Hun var med ude på kroen før åbningen for at hjælpe med at sætte ting på plads m.v. Hun hørte ved den

lejlighed **Part 1** sige, at hun nok skulle ordne gulvet. Hendes søster hørte også **Part 1** sige dette. Gulvet var meget skævt og gav sig, og det talte de om. De talte om, at det var et lortegulv. Det sagde vidnet også til **Part 1**, og **Part 1** sagde, at det vidste hun godt, og det skulle hun nok få lavet. **Part A** skulle lægge et nyt gulvtæppe på, og de talte om, at det skulle hun først gøre, når gulvet var lavet. Hun husker ikke, hvornår **Part A** lagde nyt gulvtæppe på gulvet. Hun har også hørt **Part A** tale med **Part 1** om gulvet. Hun var bange for at falde igennem og undgik at gå de steder, hvor gulvet var værst. På et tidspunkt spurgte hun **Part 1**, om gulvet ikke snart skulle laves, fordi hun syntes, det blev værre, og **Part 1** svarede, at forsikringen skulle se på det. Der var et gammelt gulvtæppe på gulvet, da **Part A** overtog kroen. Hun husker ikke, hvornår "soldaterne" blev sat op.

Vidne 3 har forklaret, at hun er slagterelev. Hun har tidligere arbejdet bl.a. som servitricer. Hun lærte **Part A** at kende, da hendes søster blev ansat på kroen. Søsteren bad hende tage med, før kroen åbnede, for at hjælpe med istandsættelsen. På åbningsdagen var hun med til at tage imod blomster. Hun bemærkede, at gulvet var pivskævt, og at der var et supergrimt gulvtæppe på gulvet. Man talte om det skæve gulv. Hun overhørte en samtale mellem søsteren og **Part 1**. **Part A** og **Part A's** ekskæreste var også til stede. Der blev talt om gulvet, og om at det skulle laves, og at **Part A** skulle vente med at lægge gulvtæppe på, indtil **Part 1** havde fået lavet gulvet. **Part 1** spurgte ekskæresten, om han kunne ordne gulvet, men ekskæresten svarede, at det havde han ikke tid til. Gulvet skulle udbedres inden åbningen, så **Part A** kunne lægge et nyt gulvtæppe på. Hun har været på kroen et par gange efter åbningen, og hun kunne se, at gulvet ikke var blevet ordnet. Gulvet var grimt at gå på, hvis man havde stiletter på. En gæst faldt ned fra barstolen på grund af det skæve gulv.

Vidne 4 har forklaret, at hun har arbejdet 18 år på kroen, da **Part 1** havde den. Hun kom stadig på kroen, efter at **Part A** havde overtaget den. Gulvet har aldrig været godt, men det blev værre og værre. Omkring 1997/1998 var **Part 1's** bror fra Canada på besøg, og gulvtæppet blev fjernet, og der blev foretaget en udbedring. Hun har hørt **Part A** og **Part 1** tale om gulvet, før **Part A** overtog kroen. **Part 1** lovede bl.a. at udbedre gulvet. Hun har ikke hørt **Part 1** spørge **Part A's** kæreste, om det var noget, han kunne ordne. Kroen var i drift i december måned 2012. **Part A** ville gerne have et nyt gulvtæppe, men det ville være dumt at lægge et nyt gulvtæppe på, før gulvet var udbedret. En enkelt gæst vippede ned, fordi gulvet gav sig.

Vidne 5 har forklaret, at hun er **Part A's** søster. Hun var med til at se på lokalerne sammen med søsteren, da søsteren ville leje lokalerne. Hun bemærkede straks det ujævne gulv, der hældede meget ud for baren. De satte sig ved et bord for at snakke, og hun spurgte **Part 1**, om gulvet ville blive lavet. **Part 1** sagde, at hun ville sørge for, at gulvet blev bragt i orden, og vidnet gik ud fra, at det ville ske i løbet af 3-4 måneder. Hun er sikker på, at **Part A** og **Part 1** blev eni-

ge om, at **Part 1** skulle ordne gulvet. Hun kom på kroen som gæst, efter at **Part A** havde overtaget den. Hun talte ikke mere med **Part 1**. Når hun var der, blev der talt om det skæve gulv.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for boligretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Det kan efter bevisførelsen for landsretten lægges til grund, at gulvet på tidspunktet for lejemålets indgåelse var sunket i det område, hvor der nedenunder var kælder, og at gulvet var begyndt at synke lang tid før lejemålets indgåelse.

Part A har forklaret, at hun straks bemærkede problemet med gulvet, og at det derfor i forbindelse med lejemålets indgåelse blev aftalt, at udlejer skulle sørge for, at gulvet blev udbedret. **Part A** har endvidere forklaret, at hun mange gange efter overtagelsen af kroen mundtligt bad udlejer om at få gulvet udbedret, idet hun var ked af at lægge et nyt gulvtæppe på gulvet, før gulvet var udbedret.

Den 10. juni 2013 gjorde udlejers advokat **Part A** opmærksom på, at hun efter lejekontrakten var fritaget for at erlægge et depositum mod, at lejer istandsatte lokalerne bl.a. med ny gulvbelægning. Udlejer ville derfor gerne sikre sig, at lejer havde istandsat lokalerne. **Part A** fortalte ikke i den forbindelse advokaten, at der var indgået en aftale med udlejer om, at udlejer skulle udbedre gulvet, og at hun opfattede aftalen om gulvbelægning således, at hun skulle lægge et nyt gulvtæppe på gulvet, og at hun først ville gøre det, når gulvet var bragt i orden.

Efter forklaringerne afgivet af **Part A** og vidnerne kan det lægges til grund, at der – selv om det ikke fremgik af lejekontrakten – var indgået en aftale mellem **Part 1** og **Part A** om, at udlejer skulle få bragt gulvet i orden, og at **Part A** efter overtagelsen af lejemålet jævnligt bad udlejer om at ordne gulvet.

Der er tale om et erhvervslejemål. Efter erhvervslejelovens § 21 skal en erhvervslejer senest 2 uger efter lejemålets overtagelse reklamere over mangler ved det lejede, hvis manglerne senere skal gøres gældende. Efter erhvervslejelovens § 19, stk. 1, kan en erhvervslejer ophæve lejemålet, hvis udlejer ikke efter påkrav får udbedret væsentlige mangler.

Part A har som erhvervslejer ikke overholdt erhvervslejelovens § 19, stk. 1, idet hun ikke, før hun ophævede lejemålet, havde givet udlejer et påkrav om at få repareret gulvet og udtrykkeligt gjort udlejer opmærksom på, at manglende udbedring ville føre til en ophævelse af lejemålet.

Part A var herefter ikke berettiget til at ophæve lejemålet.

Med denne begrundelse stadfæster landsretten boligrettens dom.

Efter sagens udfald skal Part A i sagsomkostninger for landsretten betale 20.000 kr. til Boet efter Part 1. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Boligrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Part A inden 14 dage betale 20.000 kr. til Boet efter Part 1. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.