



**Udskrift af dombogen**

**DOM**

Afsagt den 11. februar 2014 i sag nr. BS 5-2124/2012:

Part 1  
Virksomhed 1  
Adresse 1  
By 1

mod  
Aalborg Ejendomsinvest ApS  
Hvorupgaardsvej 82  
9400 Nørresundby

**Sagens baggrund og parternes påstande**

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøger med rette har ophævet sit erhvervslejemål, der var under istandsættelse efter en vandskade.

**Sagsøgerens påstand:**

Sagsøgte tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 36.418,36.

Beløbet forrentes fra sagens anlæg til betaling sker med Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 7 % p.a.

**Overfor sagsøgtes selvstændige påstand nedlægges følgende påstand:**

Frifindelse.

**Sagsøgtes påstand:**

Principal: frifindelse.  
Subsidiært: Sagsøger indrømmes et mindre beløb end som påstævnt.

**Sagsøgte nedlægger følgende selvstændige påstande:**

Sagsøger dømmes at betale

Principal kr. 98.590,63 inklusive moms  
Subsidiært et mindre beløb inklusiv moms efter rettens fastsættelse.

Beløbet forrentes fra datoen for svarskriftets indlevering til retten og indtil betaling sker med den til enhver tid gældende procesrente.

## Oplysningerne i sagen

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

Under sagen er der afgivet forklaring af **Part 1**, **Vidne 1** og skønsmand **Vidne 2**.

## Parternes synspunkter

Sagsøgeren har gjort gældende:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at det omhandlede lejemål efter en vandskade den 6. august 2012 ikke var i den stand, som sagsøger efter erhvervslejeloven § 18, stk. 1 med rette kunne forvente, idet lejemålet var uanvendeligt fra 6. august og frem til ophævelses tidspunktet den 19. september 2012, og idet parterne er enige om, at der var tale om en væsentlig mangel i erhvervslejelovens § 19, stk. 1's forstand.

Det gøres endvidere gældende, at sagsøgte forsømte dennes pligt til efter påkrav fra sagsøger at udbedre manglerne ved lejemålet indenfor den tid, som sagsøgte havde til at udbedre manglerne i overensstemmelse med erhvervslejeloven § 19, stk. 1.

I den forbindelse gøres det gældende, at sagsøger har dokumenteret, at det omhandlede lejemål kunne have været gjort anvendeligt for sagsøger inden den af sagsøger meddelte frist, eller kort tid herefter. Eftersom lejemål først var anvendeligt igen fra den 10. oktober 2012, og eftersom sagsøgte ikke i tiden op til ophævelsen meddelte et forventet tidspunkt for indflytning påny, gøres det gældende, at betingelserne i konsekvens af de ovenfor anførte forhold efter erhvervslejelovens § 19, stk. 1 var opfyldte for at ophæve lejemålet. Det er således sagsøgte der bærer risikoen for hændelige skader som den omhandlede, og som har påtaget sig ansvaret for via bygningsforsikringen at sørge for udbedring af manglerne ved lejemålet "inden rimelig tid".

Det gøres endvidere gældende, at sagsøger har krav på forholdsmæssigt afslag i huslejen i perioden, hvor lejemålet har været uanvendeligt, jfr. erhvervslejelovens § 18, stk. 2, samt at sagsøger har krav på tilbagebetaling af det fulde depositum som følge af ophævelsen. Det påstævnte beløb er opgjort således:

|  |     |          |
|--|-----|----------|
| Leje september 2012                                | kr. | 5.075,00 |
| Delvis leje august (25/31 af kr. 5075,00)          | kr. | 4.092,75 |
| A conto varme september                            | kr. | 1.750,00 |
| Delvis a conto varme august(25/31 af kr. 1.750,00) | kr. | 1.411,29 |
| Fællesudgifter september                           | kr. | 875,00   |
| Delvise fællesudgifter august(25/31 af kr. 875,00) | kr. | 705,65   |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Depositum         | <u>kr. 15.225,00</u> |
| I alt ekskl. moms | kr. 29.134,69        |
| I alt inkl. moms  | kr. 36.418,36        |

Særligt vedrørende sagsøgtes selvstændig nedlagte påstand gøres følgende gældende:

Såfremt sagsøger får medhold i det ovenfor anførte, får sagsøger samtidig medhold i frifindelsespåstanden overfor sagsøgtes selvstændig nedlagte påstand.

Såfremt sagsøger mod forventning ikke får medhold i sin påstand, bestrides det, at betingelserne er opfyldte for, at sagsøgte kan kræve rente tillagt af det fulde påståvnte beløb fra datoen for svarskriftets indlevering, idet sagsøgte i tilfælde af sagsøgers misligholdelse alene kan kræve rente tillagt successivt fra forfaldstidspunktet for hver enkelt lejebetaling for perioden oktober 2012 – oktober 2013 og frem til betaling sker.

Det bestrides endvidere, at sagsøgte kan opkræve a conto forbrug og fællesudgifter for perioden, idet sagsøger jo ikke har anvendt lejemålet siden 6. august 2012. Sagsøgte har trods opfordring hertil, ikke fremlagt regnskab for det faktiske forbrug i perioden, hvorfor sagsøger gør gældende, at sagsøgte har fortabt krav på forbrug og fællesudgifter fra 1. oktober 2012 som ikke dokumenteret, idet sagsøgte ellers ville kunne opnå en uberettiget berigelse ved at få dom for et a conto pengekrav, som overstiger de faktiske omkostninger i den relevante periode. Det som bilag K fremlagte regnskab vedrører perioden frem til 30. september 2012, dvs. kort tid efter ophævelsen, og er således ikke retvisende for forbruget fra ophævelsestidspunktet og frem til 31. oktober 2013 som opgjort af sagsøgte i påstandsbeløbet.

Endelig gøres det gældende, at der ikke skal tillægges moms til sagsøgtes erstatningskrav.

Sagsøgte har gjort gældende:

## **1. Ad sagsøgtes påstande overfor proceskravet**

1.1. Sagsøgtes påstande nedlægges under anbringende af manglende hjemmel, idet det til støtte herfor anføres

at sagsøger med urette har bragt lejemålet til ophør ved ophævelse

at sagsøgte ikke er i misligholdelse

at skaden på lejemålet retligt kvalificeres som værende hændelig

at sagsøgte materielt har præsteret konditionsmæssig afhjælpning

at sagsøgte tidsmæssigt har præsteret konditionsmæssig afhjælpning

at sagsøger ikke har krav på forholdsmæssigt afslag i huslejen

at sagsøger ikke har krav på tilbagebetaling af depositum.

## **2. Ad sagsøgte selvstændige påstande**

2.1. Sagsøgte påstande nedlægges i medfør af Erhvervslejelovens § 69 under anbringende af

at sagsøgte med rette har bragt lejemålet til ophør ved ophævelse, idet det til støtte herfor anføres, at sagsøger ikke rettidigt har betalt husleje for oktober kvartal 2012

at lejen har retlig kvalitet af pligtig pengeydelse i lejeforholdet

at sagsøgte såvel formelt som materielt har afgivet konditionsmæssigt påkrav og ophævelse i overensstemmelsen med Erhvervslejelovens § 69, stk. 3

samt i medfør af Erhvervslejelovens § 70 under anbringende af

at den af sagsøger udviste betalingsmisligholdelse retligt kvalificeres til at være af væsentlig betydning og dermed berettiger sagsøgte til at bringe lejeaftalen til ophør ved ophævelse,

idet det til støtte herfor anføres

at sagsøger har udvist såvel manglende betalingsvilje som manglende betalingsevne

og i medfør af Erhvervslejelovens § 71 under anbringende af

at sagsøger som lejer skal betale leje mv. for tiden, indtil sagsøger som lejer kunne flytte med aftalt varsel

at sagsøger som lejer endvidere skal erstatte sagsøgte som udlejer ethvert tab i øvrigt,

idet det til støtte herfor anføres

at lejemålet i medfør af lejekontrakten/bilag 1, § 3.1 fra sagsøgers side i dennes egenskab af lejer er uopsigelig indtil 01. april 2013, hvorefter det kan opsiges med 6 måneders varsel, således at sagsøger som lejer tidligst kunne fraflytte lejemålet med aftalt varsel pr. den 31. oktober 2013.

### 3. Opgørelse af sagsøgtes selvstændig påstand

3.1. Den månedlige leje udgør i medfør af lejekontrakten/bilag 1, § 4.1 kr. 5.075 med tillæg af moms.

3.2. Det gøres under henvisning til sagsøgers opgørelse af sit proceskrav i stævningen side 3 gældende,

at en månedsleje stor kr. 5.075 kan lægges til grund.

3.3. Lejemålet er i medfør af lejekontrakten/bilag § 3.1 påbegyndt den 01. april 2012.

3.4. Lejen er i medfør af lejekontrakten/bilag 1 § 4.6 undergivet en regulering i form af en forhøjelse på minimum 3 % per 1. januar hvert år.

3.5. Det gøres gældende

at månedslejen med virkning pr. 1. januar 2013 og gældende for resten af 2013 udgør kr. 5.075 tillagt en forhøjelse stor 3 %

3.6. Sagsøger er i sin egenskab af lejer udover lejen pligtig at betale

- i medfør af lejekontrakten / bilag 1 § 5.2: andel af udgifter til forsyning og forbrug varme og varmt/koldt vand samt andre udgifter i henhold til varmeregnskabet
- i medfør af lejekontrakten / bilag 1 § 6, stk. 1: fælles udgifter

3.7. Disse udgifter gøres i medfør af lejekontrakten/bilag 1 § 20.4 og dermed som følge af aftale gældende retlig at have kvalitet af pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at manglende betaling heraf kvalificerer misligholdelse i henseende til Erhvervslejelovens §§ 69, 70 og 71.

3.8. Sagsøgtes selvstændige påstand kan dermed beregnes som følger:

Husleje perioden 1. oktober 2012 til 31. december 2012:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Husleje (3 måneder af kr. 5.075,00)              | kr. 15.225,00     |
| Á conto forbrug (3 måneder af kr. 583,33)        | kr. 1.750,00      |
| Á conto fællesudgifter (3 måneder af kr. 291,67) | <u>kr. 875,00</u> |
|  | kr. 17.850,00     |

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| Moms 25 % | <u>kr. 4.462,50</u> |
|-----------|---------------------|

|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| I alt | <u><u>kr. 22.312,50</u></u> |
|-------|-----------------------------|

Husleje perioden 1. januar 2013 til 31. oktober 2013 (pr. 1/1-13 stiger husle-

jen med min. 3%):

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Husleje (10 måneder af kr. 5.075,00 X 3%)         | kr. 52.272,50               |
| À conto forbrug (10 måneder af kr. 583,33)        | kr. 5.833,33                |
| À conto fællesudgifter (10 måneder af kr. 291,67) | <u>kr. 2.916,67</u>         |
|   | kr. 61.022,50               |
| Moms 25 %   | <u>kr. 15.255,63</u>        |
| I alt   | <u><u>kr. 76.278,13</u></u> |

Husleje i alt for perioden 1. oktober 2012 til 31. oktober 2013 kr. 98.590,63 inkl. moms.

### **Retten's begrundelse og afgørelse**

Den vandskade, der opstod i sagsøgers lejemål den 6. august 2012, skete som følge af et skybrud og må karakteriseres som hændelig. Det lægges til grund, at sagsøgte samme dag tog kontakt til sit forsikringsselskab, at ISS Skadeservice ligeledes samme dag påbegyndte oprydning m.v. og opsatte affugtere, og at ISS ved rapport af 4. september 2012 til Alm. Brand udtalte, at arbejdet med affugtning af ejendommen var færdiggjort. Det fremgår af sagen, at **Virksomhed 2 A/S** den 17. september 2012 afgav tilbud på udbedring af vandskaderne, at tilbuddet er stilet til Alm. Brand og til ISS, og at udbedringsarbejdet var tilendebragt den 10. oktober 2012. I tilfælde, hvor et lejemål er uanvendeligt som følge af en skade, må der stilles særlige krav om, at udlejer uden unødigt ophold drager omsorg for at udbedre manglerne. På baggrund af de i sagen foreliggende oplysninger, sammenholdt med, at der må indregnes tid til den praktiske gennemførelse af udbedringen, findes sagsøgte at have foretaget afhjælpning indenfor rimelig tid, og sagsøger har derfor ikke været berettiget til at ophæve lejemålet.

Da der i lejekontrakten er aftalt en uopsigelighedsperiode, skal sagsøger betale leje frem til den 1. november 2013.

Den leje, sagsøger skal betale i opsigelighedsperioden, har karakter af en erstatning, hvorfor beløbet er momsfrit, jvf. momslovens § 4.

Sagsøger skal ligeledes i opsigelighedsperioden betale a'conto forbrug og fællesudgifter, idet bemærkes, at der skal finde endelig opgørelse sted, når forbrugsregnskaber foreligger.

Det fremgår af lejekontraktens pkt. 8.1, hvad det indbetalte depositum skal tjene til sikkerhed for. Sagsøger har derfor som led i opgørelsen af parternes mellemværende krav på tilbagebetaling af depositum.

To voterende udtaler:

Skaderne må, jvf. ovenfor, karakteriseres som følger af en hændelig begivenhed. Sagsøger har haft mulighed for at forsikre sig imod en sådan begivenhed, sagsøgte har uden unødigt ophold udbedret manglerne, den periode, sagsøgers lejemål var uanvendeligt, strakte sig over ca. 2 måneder, og endelig var sagsøgers virksomhed i et vist omfang internetbaseret. På denne baggrund findes udlejer ikke at være den, der mest nærliggende skal bære risikoen for, at lejemålet har været uanvendeligt i udbedringsperioden, hvorfor sagsøger ikke har krav på forholdsmæssigt afslag i huslejen i medfør af erhvervslejelovens § 18, stk. 2.

En voterende udtaler:

Der er enighed mellem parterne om, at lejemålet, i hvert fald, har været uanvendeligt for sagsøger i perioden fra vandskadens indtræden den 6. august 2012 og til udbedringsarbejdernes færdiggørelse den 10. oktober 2012. Dette må betragtes som en mangel ved lejemålet, der forringer lejemålets værdi. Efter erhvervslejelovens § 18, stk. 2 er lejer berettiget til at kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer brugsværdien af det lejede, og dette gælder uafhængigt af eventuelle muligheder for at tegne forsikring. Eftersom lejemålet har været fuldstændig uanvendeligt i udbedringsperioden, må det forholdsmæssige afslag fastsættes til lejen i perioden (2 måneder og 5 dage), svarende til 10.984,25 kr, excl. moms.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet.

Sagsøger skal herefter betale fgl. til sagsøgte:

|   |                     |
|---|---------------------|
| Husleje samt a'conto forbrug og fællesudgifter, excl. moms: | 78.872,50 kr        |
| - depositum, incl. moms:                                    | <u>19.031,25 kr</u> |
| Ialt:   | <u>59.841,25 kr</u> |

Det skyldige beløb forrentes i medfør af rentelovens § 3, stk. 4 fra den 3. december 2012 til betaling sker med sædvanlig procesrente.

Sagsomkostninger er sammensat af et beløb på 1.700 kr til dækning af retsavgift af den del af sagsøgtes påstand, der er givet medhold i og 25.500 kr til dækning af sagsøgtes rimelige advokatomkostninger, der tillige inkluderer udarbejdelse af materialesamling.

**Thi kendes for ret:**

Sagsøger, **Part 1**, skal inden 14 dage betale 59.841,25 kr til sagsøgte, Aalborg Ejendomsinvest ApS. Beløbet forrentes med sædvanlig procesrente fra den 3. december 2012 til betaling sker. Indenfor samme frist

skal sagsøger til sagsøgte betale sagens omkostninger med 27.200 kr.

Dommer

Boligretsmedlem 1

Boligretsmedlem 2