



Den 27. februar 2014 kl. 09:36 blev boligretten sat på dommerens kontor af
[Redacted] Dommer [Redacted].

Redegørelse

i henhold til retsplejelovens § 218 a, stk. 3.

Der er i sagen BS 5-2124/2012:

[Redacted] Part 1
Virksomhed 1

[Redacted] Adresse 1

[Redacted] By 1

mod

Aalborg Ejendomsinvest ApS
Hvorupgaardsvej 82
9400 Nørresundby

under hovedforhandlingen afgivet følgende forklaringer:

[Redacted] Part 1 har forklaret, at hun i marts 2012 startede en webshop. Hun sælger tøj, sportsudstyr og kurser og ville bruge de lejede lokaler til showroom og lokal butik. Hun har tidligere været lønmodtager og arbejdet som designer. Lokalernes beliggenhed og størrelse var afgørende for hendes valg, fordi det også var muligt der at holde kurser om aftenen. Hun havde ingen ansatte. Hun havde fortalt udlejer, hvad lokalerne skulle bruges til, og det var udlejer, der foreslog, at der i kontrakten om anvendelse skulle stå "kontor". Hun kontaktede ikke advokat for at få vejledning, inden hun underskrev kontrakten. Lokalerne var ikke færdigindrettede før april 2012, hvor hun flyttede ind. Hun holdt åbningsreception 17. maj 2012. Der var nogle mangler ved lejemålet, bl.a. eksisterede husnummeret ikke, så hun modtog ikke post. Hun rettede flere gange henvendelse til udlejer, men der skete ikke noget. Der var også en trappeopgang, der skulle istandsættes. På et tidspunkt bad udlejer hende om at holde op med at drive fysisk butik fra lokalerne, men det ville hun ikke acceptere, da det var en del af den mundtlige aftale. Hun hørte ikke mere til det, og regnede med, at det var gået i sig selv igen. Den 6. august 2012 var der skybrud, og der stod 40 cm kloakvand op af toilettet og ud i lokalerne. Hun ringede til udlejer, der allerede havde kontaktet sit forsikringselskab og rekvireret ISS. Da vandstanden ved 16-tiden samme dag var faldet, begyndte ISS at nødbehandle. Hun tømte selv lokalerne for varer og inventar, som hun selv havde forsikret. Udlejer oplyste, at han havde forsikring på ejendommen. ISS støvsugede vand og fjernede senere gulvtæpperne, så lokalerne kunne tørre. ISS havde ikke fået udleveret en nøgle til ejendommen, så det var ofte hende, der måtte hen og lukke dem

ind. Hun kontaktede udlejer med et krav om huslejefrihed og med et påkrav til færdiggørelsestidspunkt men fik ikke nogen oplysninger om udbedringens forløb eller en dato for afslutning af udbedringen. Hun talte med håndværkere, der oplyste, at udbedringen burde kunne laves indenfor et par uger. Hendes indkomstgrundlag var væk, og hun havde planlagt nogle kurser til afholdelse i slutningen af august. Hun fik udbetalt en erstatning på 100.000 kr for varelageret, men det svarede til kostprisen. Hendes avance ville have været på 100.000 kr, som hun skulle have indtjent i august og september. Hendes første regnskabsår viste et underskud på ca. 300.000 kr, da der var brugt mange penge på markedsføring. Den 17. september 2012 var renoveringsarbejdet ikke påbegyndt endnu, der var ikke sket noget, siden ISS forlod ejendommen den 1. september. Da hun samtidig ikke havde hørt noget fra udlejer, på baggrund af det tidligere forløb med andre mangler, og da udlejer forlangte husleje, ophævede hun lejemålet. Nu har hun været nødt til at lave lager i sin privatbolig, og hun udfører salgsarbejde i centre - "pop-up-shops. Lejemålet var nystandsatt, da hun overtog det, hun havde en huslejfri periode, det var udlejers måde at få udlejet på. Hun var ikke forsikret mod indtægtstab eller huslejetab.

Vidne 1 har forklaret, at han driver landbrug og har opkøbt nogle ejendomme som investering. Denne ejendoms adresse blev "opfundet", da han byggede ejendommen om, og adressen er godkendt af kommunen. De øvrige ejendomme på **Vej 1** er private boliger. Han fik af både sagsøger og ejendomsmægleren at vide, at der fra lokalerne skulle drives web-shop, og at lokalerne skulle bruges som kontor. Hvis han havde fået oplyst, at der skulle drives forretning fra stedet, havde han ikke været interesseret i udlejning, da det så ville være i konkurrence med en anden lejer. Det var denne anden lejer, der rettede henvendelse til ham i juni 2012 med en klage over sagsøgers forretning. Da kontrakten med sagsøger blev underskrevet den 3. april 2012, var han i gang med at opsætte vægge, lokalet var klar den 7. april. Da han fra en anden lejer modtog besked om skaderne efter skybruddet, ringede han straks til sit forsikringsselskab, Alm. Brand. Forsikringsselskabet tog over og rekvirerede ISS. Han fik at vide, at forsikringsselskabet ville håndtere alt, frem til at lokalerne stod nøgleklar igen. Det var også forsikringsselskabet, der indhentede tilbud og rekvirerede håndværkere. Det er ikke muligt på forhånd at svare præcist på, hvornår lokaler er affugtet i tilstrækkelig grad. Han måtte rykke sagsøger for 1. kvartals husleje, og da 2. kvartals husleje udeblev, ophævede han lejemålet. Han forsøgte at genudleje via ejendomsmægler og på nettet. Lokalerne er stadig ikke udlejede. Da han modtog brev fra sagsøgers advokat i august 2012, kontaktede han **Person 1**, der imidlertid ikke ville oplyse en tidshorisont, fordi affugterne stadig kørte på det tidspunkt. Han havde ingen informationer, og derfor orienterede han ikke sagsøger.

Vidne 2 har forklaret, at det antal arbejdstimer, han har angivet, er excl. køretid. Tømrer- og malerarbejdet ville kunne udføres af 2 mand, men det kunne ikke laves på under 1½ uge. Timeforbruget er anslået, tidsforbru-

get kan variere, alt efter om bygningen er skæv, bulet eller andet. Svaret på spørgsmål 2 forudsætter, at håndværkerne står klar til at gå i gang med arbejdet straks.

Retten hævet.

Dommer