

DOM

afsagt den 26. februar 2016 af Vestre Landsrets 1. afdeling (dommerne Henrik Bjørnager Nielsen, Eva Staal og Peter Juul Agergaard (kst.)) i ankesag

V.L. B-0452-14

Virksomhed 1 v/Part 1

(advokat Jesper Studsgaard, Aalborg)

mod

Aalborg Ejendomsinvest ApS

(advokat Ejner Bækgaard, København)

Retten i Aalborg har som boligret den 11. februar 2014 afsagt dom i 1. instans (rettens nr. BS 5-2124/2012).

Påstande

For landsretten har appellanten, **Virksomhed 1 v/Part 1** (lejerer), gentaget sine påstande for byretten, dog kræves der alene betaling af 34.442,58 kr.

Indstævnte, Aalborg Ejendomsinvest ApS (udlejerer), har påstået dommen stadfæstet dog således, at lejerer skal betale 101.160,34 kr. med procesrente fra 28. november 2012 af 98.590,63 kr. og af 2.569,71 kr. fra den 2. april 2014.

Beløbet på 36.418,36 kr. i boligrettens dom er reduceret til 34.442,58 kr., idet der ikke ved a contobeløbene for varme og fællesudgifter var taget hensyn til, at beløbene var pr. kvartal og ikke pr. måned.

Udlejer fremsendte med ankesvarskriftet bilag M, der er en opgørelse over udlejers krav efter aflæggelse af varmeregnskab, og der er medtaget en udgift på 2.108,87 kr. vedrørende istandsættelse.

Forklaringer

Part 1 og Vidne 1 har afgivet supplerende forklaring for landsretten.

Part 1 har supplerende forklaret, at hun ved fremvisningen af lokalerne fortalte Vidne 1 og ejendomsmægleren, at lokalerne bl.a. også skulle anvendes til showroom og kurser. Hun talte også med Vidne 1 over telefonen, og det var ejendomsmægleren, der sendte papirerne. Det blev mundtligt aftalt, hvad lokalerne skulle anvendes til, men hun fik at vide, at det for nemheds skyld alene blev angivet i lejekontrakten, at lokalerne skulle anvendes til kontor. Der var p-pladser ved ejendommen, så det var muligt for kunderne at parkere. Ved lejemålets indgåelse talte hun med Vidne 1 om adgangen for kunderne til lokalerne. I forbindelse med underskrivelsen nævnte hun både for ejendomsmægleren og Vidne 1, at der vel ikke var problemer med kundebesøg og fik at vide, at det var der ikke. Vidne 1 så, at der blev indrettet prøverum med spejle og stof, der kunne trækkes for, i lokalerne, som hun overtog tomme. Hun blev både overrasket og chokeret, da hun modtog mailen af 12. juni 2012 fra Vidne 1. Hun havde en god dialog med den anden lejer af en tøjbutik. Der var heller ingen konflikt med lejeren af delikatesseforretningen, selv om hun sendte chokolade til kunder, der havde bestilt gaver. Hun har ingen erindring om mailkorrespondance med Vidne 1 efter modtagelsen af mailen af 14. juni 2012. Langt over halvdelen af omsætningen kom fra den fysiske butik, så hun var meget afhængig af denne omsætning, da det tager tid at få en netbutik i gang. Ca. 80 % af de nye varer og ca. halvdelen af de gamle varer blev ødelagt ved skybruddet. Hun kunne ikke bare købe nye varer, for man bestiller varer et halvt år i forvejen. Hun havde ikke tegnet en driftstabsforsikring, fordi hun var iværksætter og forsøgte at holde udgifterne nede. Hun fik ikke hele sit tab dækket ved udbetalingen af erstatningen på 100.000 kr. Hun holdt op med at drive webshop m.v. ca. 2 år efter vandskaden. Hun måtte aflyse de mindfulness kurser, der var arrangeret i efteråret 2012.

Hun kontaktede efter vandskaden lokale håndværkere og fik at vide, at det ville vare 2 uger at istandsætte lokalerne efter affugtningen. Derfor satte hun en frist til den 17. september 2012. Hun eller hendes advokat havde ikke hørt fra Vidne 1 efter vandskaden.

Vidne 1 har supplerende forklaret, at der var yderligere mailkorrespondance mellem ham og **Part 1**, idet han den 18. juni 2012 havde tilbudt lejer, at de tog lejekontrakten op til fornyet overvejelse, og denne mail besvarede lejer den 19. juni. Ejendomsmægleren fortalte ham, at lejer ville bruge lokalerne til en netbaseret butik. Han deltog ikke ved fremvisningen, og han traf første gang lejer, da de skulle drøfte, hvor muren skulle være. Han har ikke set prøverum i lokalerne. Han havde hørt om mindfulnesskurserne, og dem var der ingen problemer med i forhold til de øvrige lejere. Efter fraflytningen skulle der fjernes bl.a. nogle beslag fra lofterne og males, og det er baggrunden for kravet fra Nordjysk Træ, der indgår i opgørelsen.

Han overlod hele istandsættelsen efter vandskaden til forsikringsselskabet, idet han gik ud fra, at forsikringsselskabet ville varetage lejernes interesser og sørge for istandsættelse hurtigst muligt. Først efter affugtningen kunne man vurdere omfanget af istandsættelse. Han fik at vide af **Person 1** i begyndelsen af september måned, at affugtningen var afsluttet. Han fik ikke en kopi af tilbuddet af 17. september 2012 på istandsættelse. Han låste op for håndværkeren. I slutningen af 2014 gik han i gang med at ombygge lokalerne til bolig, idet det ikke var lykkedes at udleje lokalerne til erhverv. Han kan ikke godkende lejers opgørelse af sit krav, idet a conto varme og fællesudgifter betales med henholdsvis 1.750 kr. og 875 kr. pr. kvartal og ikke pr. måned.

Han overlod til sin advokat at tage stilling til, hvordan hans selskab skulle forholde sig i anledning af påkravsbrevet af 22. august 2012 fra lejers advokat. Han husker ikke, om han aftalte noget med sin advokat i den forbindelse.

Procedure

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for boligretten og har procederet i overensstemmelse hermed. Parterne er ikke enige om, hvorvidt moms skal indgå i kravene, og de har overladt denne problematik til landsretten, idet de har oplyst, at SKAT har en forskellig praksis vedrørende erstatningskrav i sager om ophævelse af lejemål.

Landsrettens begrundelse og resultat

Efter vandskaden som følge af skybruddet den 6. august 2012 kunne lejer ikke, heller ikke delvist, anvende lokalerne til sit erhverv. Udlejer kontaktede straks sit forsikringsselskab,

hvorefter ISS Skadeservice samme dag igangsatte affugtning og beskrev de opståede skader.

Lejers advokat anmodede ved brev af 22. august 2012 udlejer om at oplyse, hvornår lejemålet kunne tages i brug igen efter vandskaden, idet advokaten samtidig gjorde opmærksom på, at der var tale om et påkrav om afhjælpning straks, jf. erhvervslejelovens § 19, stk. 1. Det var lejers vurdering, at affugtningen og udbedring af skaderne samlet ville vare 3-4 uger og den efterfølgende istandsættelse 2 uger, hvorfor udlejer fik frist til den 17. september 2012, idet lejer samtidig tog forbehold om at ophæve lejeaftalen. Udlejers advokat afviste i brev af 12. september 2012, at lejer var berettiget til at hæve lejemålet efter erhvervslejelovens § 19, stk. 1. Advokaten oplyste ikke lejer om, hvornår hun kunne forvente at kunne tage lokalerne i brug igen.

Lejemålet blev herefter af lejer hævnet den 18. september 2012, idet lejer den 17. september 2012 havde konstateret, at hun ikke kunne tage lokalerne i brug. Det fremgik af ophævelsesbrevet, at udlejer ikke, heller ikke i brevet af 12. september 2012, havde orienteret lejer om, hvornår lejemålet kunne forventes at være klar til brug.

Ved afgørelsen af, om et lejemål er mangelfuldt efter erhvervslejelovens § 18 og § 19, er det uden betydning, hvordan manglen er opstået, idet en udlejer også ved hændelige skader må sørge for straks at afhjælpe manglen efter påkrav.

I den foreliggende sag er det derfor spørgsmålet, om afhjælpningen, der var tilendebragt den 10. oktober 2012, skete "straks" efter påkravet af 22. august 2012, hvilket i den foreliggende sag, hvor der var tale om en vandskade, må forstås som hurtigst muligt, idet en vandskade ikke "straks" kan afhjælpes.

Det lægges efter bevisførelsen til grund, at affugtningen var afsluttet primo september 2012, og at istandsættelsen af lejemålet derfor kunne påbegyndes på dette tidspunkt. Det lægges videre efter bevisførelsen, herunder skønserklæringen og skønsmandens forklaring, til grund, at lejemålet kunne have været istandsat og klar til indflytning omkring den 17. september 2012, hvis istandsættelsesarbejderne var igangsat, da affugtningen var tilendebragt eller kort tid herefter.

Det må ved erhvervslejemål af hensyn til lejerens dispositioner kræves, at udlejer snarest

efter en skade på det lejede giver lejer besked om det forventede tidspunkt for anvendelse af lokalerne igen. Udlejer gav ikke lejer besked herom umiddelbart efter modtagelsen af brevet af 22. august 2012 og heller ikke i brevet af 12. september 2012. Under de omstændigheder, og da det efter det anførte endvidere må lægges til grund, at lejemålet kunne have været klar til indflytning allerede omkring den 17. september 2012, og når endvidere henses til lejerens løbende driftstab i perioden, finder landsretten herefter efter en samlet vurdering, at lejeren var berettiget til at hæve lejeaftalen den 18. september 2012, da lejeren på dette tidspunkt kunne konstatere, at udlejer ikke hurtigst muligt havde afhjulpet manglen efter modtagelsen af påkravet.

Lejeren har derfor krav på tilbagebetaling som krævet efter nedsættelsen af kravet. Beløbet inkluderer moms, idet lejeren, der ikke længere er momsregistreret, må få genoptaget momsangivelsen for 2012.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal udlejer betale sagsomkostninger for begge retter til lejer med i alt 63.080 kr. Beløbet omfatter 3.080 kr. til retsafgift og 60.000 kr. til udgifter til advokatbistand.

Beløbet til dækning af udgifter til advokatbistand er inkl. moms, da lejer ikke længere er momsregistreret. Landsretten har ved fastsættelsen af beløbet lagt vægt på sagens økonomiske værdi og dens omfang, herunder foretagelse af syn og skøn.

T h i k e n d e s f o r r e t:

Boligrettens dom ændres, således at Aalborg Ejendomsinvest ApS til **Virksomhed 1 v/Part 1** skal betale 34.442,58 kr. med procesrente fra den 30. oktober 2012, og således at **Virksomhed 1 v/Part 1** frifindes for kravet fra Aalborg Ejendomsinvest ApS.

Aalborg Ejendomsinvest ApS skal betale sagens omkostninger for begge retter til **Virksomhed 1 v/Part 1** med 63.080 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Henrik Bjørnager Nielsen

Eva Staal

Peter Juul Agergaard

(kst.)