



DOM

Afsagt den 6. januar 2011 i sag nr. BS 18C-3266/2009:

Udlejer

c/o Andelsboligforening

Adresse 1

2600 Glostrup

mod

Lejer

c/o Person 1

Adresse 2

By

Sagens baggrund og parternes påstande.

Denne boligretssag er anlagt den 26. maj 2009 og vedrører opsigelse af et erhvervslejemål.

Sagen er behandlet under medvirken af lægdommere.

Sagsøger, Udlejer, har over for sagsøgte, Lejer, nedlagt følgende påstande:

Principal:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgers opsigelse af 26. marts 2009 af lejemålet beliggende Kollegie, Adresse 3, 2300 København 5, er lovlig og tilpligtes i overensstemmelse med opsigelsen at fraflytte lejemålet med 6 måneders varsel, den 1. oktober 2009, eller med et af boligretten fastsat varsel på ikke over 4 uger fra, at dommen er afsagt.

Subsidiært:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgers opsigelse af 31. august 2009 af lejemålet beliggende Kollegie, Adresse 3, 2300 København S, er lovlig og tilpligtes i overensstemmelse med opsigelsen at fraflytte lejemålet med 6 måneders varsel, den 1. marts 2010, eller med et af boligretten fastsat varsel på ikke over 4 uger fra, at dommen er afsagt.

Mere subsidiært:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgers opsigelse af 15. maj 2009 af lejemålet beliggende Kollegie, Adresse 3, 2300 København 5, er lovlig og tilpligtes i overensstemmelse med opsigelsen at

fraflytte lejemålet med 12 måneders varsel, den 1. juni 2010, eller med et af boligretten fastsat varsel på ikke over 4 uger fra, at dommen er afsagt.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse for opsigelse efter erhvervslejelovens § 61, stk. 1, nr. 1.

Sagsøgte kan anerkende at være opsagt efter erhvervslejelovens § 61, stk. 2, men alene således, at sagsøger tilpligtes at anerkende at betale sagsøgte erstatning for det tab, som sagsøgte lider som følge af opsigelsen samt godtgørelse for tabt goodwill i henhold til erhvervslejelovens § 66 for lejemålet beliggende Kollegie, Adresse 3, 2300 København 5. Sagsøger fraflytter herefter med en af retten fastsat frist.

Sagsøger har nedlagt påstand om frifindelse over for anden del af sagsøgtes påstand.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysninger i sagen.

Lejemålet er beliggende på Kollegie, der har ca. 1.500 beboere. Lejemålet består af et barområde i kælderen og et område i stueetagen. Om-rådet i stueetagen er bortforpagtet til pizzeria. Adgang til kollegiet er kun til-ladt for beboere og disses gæster.

Sagsøgte tiltrådte lejemålet i 1994. Af lejekontrakten fremgår blandt andet, at åbnings- og lukketider kun kan ændres efter forudgående aftale med kollegiets bestyrelse, at lejer skal anvende beboere på kollegiet som arbejds-kraft under hensyntagen til professionel drift, at lejer er berettiget til at reklamere vederlagsfrit i kollegianerposten og i vandrehallen, og at lejer skal re-spektere den til enhver tid af udlejer fastsatte husorden og overholde de be-stemmelser, som udlejer træffer til overholdelse af ordenen i ejendommen.

Ved et tillæg til lejekontrakten fik lejer i 1997 tilladelse til at bortforpagte en del af det lejede. Tillægget indeholder blandt andet en bestemmelse om, at det er hensigten, når udlejer, lejer og forpagter er enige derom, at indrette en kioskafdeling ud mod vandrehallen, hvor beboerne kan købe almindelige kioskvarer efter indstilling fra bestyrelsen for kollegianernes forening.

Af fremleje-/forpagtningskontrakt fra 1997 fremgår blandt andet, at forpag-ter i overensstemmelse med udlejers tilladelse har ret til for egen regning at installere pizzaovn, hvorved "cafeteriets udbud til kollegianerne udvides". Det omtales endvidere, at det er hensigten at indrette en kioskafdeling "med henblik på yderligere forbedring af mulighederne for at betjene kollegianerne".

Sagsøgers opsigelse af 26. marts 2009 har følgende indhold:

"På vegne af Deres Udlejer, opsiges hermed Deres etablisementlejemål beliggende Kollegie, Adresse 3, 2300 København S med 6 måneders varsel efter § 2 i Deres lejekontrakt fra 1994 til fraflytning den 1. september 2009.

Opsigelsen sker i henhold til Erhvervslejelovens § 61, stk. 1 nr. 1, jf. § 64, stk. 1, da Deres lejemål vedrører lejeforhold om cafeteria og be-
værtning beliggende i Kollegies bygning, som hovedsageligt bliver søgt af kollegiets beboere, og da Deres forretning står i direkte tilknytning til disse beboere.

Til oplysning om Deres mulige rettigheder i anledning af opsigelsen (godtgørelse, erstatning mv.) vedlægger jeg kopi af Erhvervslejelovens kapitel 11 og henleder opmærksomheden på § 66-68.

Såfremt De ikke vil godkende opsigelsen, skal De senest 6 uger efter, at De har modtaget denne opsigelse, fremsætte skriftlig indsigelse over for undertegnede. Udlejer skal herefter anlægge sag ved boligretten in-den yderligere 6 uger, hvis udlejer ønsker at opretholde opsigelsen."

Boligretten har besigtiget lejemålet sammen med parterne.

Forklaringer.

Der er afgivet partsforklaring af sagsøgte og vidneforklaring af Vidne 1, Vidne 2, Vidne 3 og Vidne 4.

Parternes synspunkter.

Sagsøgers advokat har i påstandsdokument af 24. november 2010 gjort gældende,

- at sagsøger og sagsøgte har aftalt et opsigelsesvarsel på 6 måneder, jf. lejekontraktens § 2,
- at lejemålet er lovligt opsagt den 26. marts 2009 til fraflytning den 1. september 2009,
- at lejemålet ex tuto er lovligt opsagt med 1 års varsel til fraflytning den 1. juni 2010 og ex tuto er lovligt opsagt med 6 måneders varsel til fraflytning den 1. marts 2010
- at opsigelse af 26. marts 20. september 2090 og opsigelse af 15. maj 2009 ikke er frafaldet ved ex tuto opsigelse af 31. august 2009,
- at opsigelse af 26. marts 2009 samt ex tuto opsigelse af 31. august 2009 angår opsigelse af et etablisementslejemål,
- at det opsagte lejemål er lokaler i en foreningsbygning eller lignende, der

anvendes til tilsvarende brug som henholdsvis en restaurant, butik eller kiosk,

at lejemålet hovedsageligt bliver besøgt af kollegianere og deres gæster, der er det publikum, der benytter kollegiet,

at forretningen, der udøves fra lejemålet, må antages at stå direkte i tilknytning til kollegiet, dets beboere og deres gæster,

at lejemålets kundekreds tilføres mere ved udlejers virksomhed som kollegium end ved lejers personlige indsats, hvilken indsats endvidere vil være i direkte i modstrid med udlejers adgangsregler til ejendommen,

at lejemålets dermed er et etablissemmentslejemål efter erhvervslejelovens § 61, stk. 1, nr. 1, der lovligt kan opsiges,

at lejer af et etablissemmentslejemål ikke har krav på erstatning ved udlejers opsigelse,

at der ikke er formkrav i erhvervslejeloven til opsigelse af etablissemmentslejemål,

at det ikke er en gyldighedsbetingelse, om opsigelsesvarslet angives korrekt i opsigelsen,

at lejemålet er opsagt med et 6 måneders varsel, jf. lejekontraktens § 2, i opsigelsen af 26. marts 2009 og i ex tuto opsigelse af 31. august 2009,

at en angivelse af en for tidlig fraflytningsdato i opsigelsen af 26. marts 2009 ikke medfører, at opsigelsen af 26. marts 2009 er ugyldig, men at fraflytningdagen ligger i forlængelse af opsigelsesvarslets udløb,

at lejemålet er lovlig opsagt den 26. marts 2009 til fraflytning den 1. oktober 2009,

at det endvidere ikke har haft betydning for lejer, at fraflytningdagen i opsigelsen af 26. marts 2009 er angivet som værende den 1. september 2009, da lejer allerede ved brev af 29. april 2009 tilkendegav ikke at ville godkende opsigelsen - samt at lejer endnu ikke var fraflyttet lejemålet,

at ex tuto opsigelse af 31. august 2009 ikke giver lejer en forringet retsstilling,

at det ikke fremgår af erhvervslejeloven, at der ikke kan afgives betingede opsigelser,

at sagsøger ikke har forespurgt den nuværende fremlejetager, om denne ville fortsætte med at drive pizzeria,

at sagsøger alene under beboerrådmødet den 23. april 2009 har tilkendegivet, at sagsøger fortsat ønsker at drive pizzeria og bar på Kollegie, såvel som sagsøger driver musikværksted, syværksted, keramikværksted, aerobic mv. på kollegiet,

at det ikke er lovligt for uvedkommende (ikke beboere og gæster til samme) at have/få adgang til kollegiet,

at sagens bilag P ikke dokumenterer en sådan offentlig adgang,

at sagens bilag P alene dokumenterer, at det er muligt for kollegiets beboere at få bragt pizzaer mv. til døren,

at sagens bilag Q ikke dokumenterer, at kollegiet er åbent for offentligheden,

at bilag R ikke har relevans for sagen,

at sagsøgte ikke senest 6 uger efter modtagelsen af opsigelsen har frem-sat
specificeret krav på erstatning i henhold til erhvervslejelovens § 67, stk.
1,
at bilag S ikke dokumenterer, at sagsøgte har lidt noget tab,
at sagsøgte ikke er berettiget til erstatning,
at sagsøgtes lejemål ikke er omfattet af erhvervslejelovens § 62,
at sagsøgte ikke er berettiget til godtgørelse, som påstået,
at såfremt retten måtte finde, at lejemålet er omfattet af erhvervslejelovens
§ 62, er opsigelsen rimelig,
at sagsøgte ikke er berettiget til erstatning og godtgørelse,
at sagsøgte ikke har løftet bevisbyrden for, at denne har lidt noget tab.

Sagsøger har yderligere vedrørende sagsøgtes påstand om anerkendelse af
pligt til at betale erstatning og godtgørelse gjort gældende, at denne del af
sagsøgtes påstand svarer til præceptiv lovgivning i erhvervslejeloven, hvor-for
sagsøgte ikke har nogen retlig interesse i at få spørgsmålet prøvet.

Sagsøgte s advokat har i påstandsdokument af 26. november 2010 gjort gæl-
dende,

at sagsøgtes lejemål ingenlunde kan anses at være omfattet af erhvervsle-
jelovens 61, stk. 1, nr. 1, da det alene er rettet mod lokaler på banegår-de,
i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker og
lignende,
at sagsøgtes lejemål i øvrigt ikke søges hovedsageligt af den selvstændi-ge
institution Kollegie, men derimod af et offentligt publi-kum,
at sagsøger derfor ikke er berettiget til i brev af 26. marts 2009 at opsiges i
henhold til erhvervslejelovens § 61, stk. 1, nr. 1 jf. § 64, stk. 1,
at sagsøger den 26. marts 2009 har opsagt lejemålet til den 1. september
2009 med henvisning til det anførte 6 måneders varsel efter § 2 i leje-
kontrakten, selvom der rettelig kun er givet 5 måneders varsel,
at sagsøger i opsigelsen af 15. maj 2009 fastholder, at fraflytning skal ske
til den 1. september 2009, selvom der alene er givet 5 måneders varsel,
og ikke 6 måneder efter § 2 i lejekontrakten
at sagsøgers henvisning til erhvervslejelovens § 61, stk. 2, nr. 1 i opsigel-
sen af 15. maj 2009 understøtter formodningen om, at sagsøgtes leje-mål
ingenlunde er opfattet af erhvervslejelovens § 61, stk. 1, nr. 1
at sagsøgte er bekendt med, at sagsøger ønsker at opretholde en bar og et
pizzeria i sagsøgtes lejemål, hvilket artiklen i Kollegieblad for Kollegie
bekræfter formodningen for,
at sagsøgte er bekendt med, at sagsøger har forespurgt den nuværende
fremlejetager/forpagter Person 2 om at fortsætte med at drive pizzeria i
det pågældende lejemål,
at sagsøgte lejemål er erhvervsbeskyttet, idet stedlig forbliven i ejendom-
men er af væsentlig betydning og værdi for sagsøgte,
at dersom sagsøgers opsigelse af 15. maj 2009 i henhold til erhvervsleje-

lovens § 61, stk. 2, nr. 1 er gyldigt, er sagsøgte berettigede til erstatning for det tab, som sagsøgte lider som følge af opsigelsen, samt godtgørelse for tabt goodwill jf. erhvervslejelovens § 66.

Parterne har i det væsentlige procederet i overensstemmelse hermed.

Boligrettens begrundelse og afgørelse.

Efter bevisførelsen kan retten tiltræde, at lejemålet er et såkaldt etablissemmentslejemål, omfattet af lejelovens § 61, stk. 1, nr. 1. Retten lægger herved vægt på lejemålets placering inden for kollegiets område, hvortil der hovedsagelig er adgang for beboere og disses gæster, og på bestemmelserne om brugen af det lejede mv. i de indgåede kontrakter.

Som følge af det anførte var sagsøger berettiget til at opsiges lejemålet som sket den 26. marts 2009. Da det forhold, at varslet blev beregnet en måned for kort i forhold til det aftalte varsel på 6 måneder, ikke kan medføre, at opsigelsen er ugyldig, tages sagsøgers principale påstand til følge som nedenfor bestemt.

Efter sagens udfald skal sagsøgte betale sagsomkostninger til sagsøger. Af beløbet skal 500 kr. dække retsafgiften og 30.000 kr. sagsøgers udgift til advokatbistand. Beløbet til dækning af advokatudgiften er fastsat med udgangspunkt i de vejledende salærtakster inkl. moms i forhold til en årlig leje på 96.000 kr.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Lejer tilpligtes at anerkende, at opsigelse af 26. marts 2009 af lejemålet beliggende Kollegie, Adresse 3, 2300 København 5, er lovlig og tilpligtes at fraflytte lejemålet senest den 1. febru-ar 2011.

Sagsøgte skal inden 14 dage betale 30.500 kr. i sagsomkostninger til sagsøger, Udlejer.

Dommer