



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 20. november 2014 i sag nr. BS 36A-1755/2013:

Det Lille Vinhus ApS
Cvr-nr. 33858701
Palægade 8
1263 København K
mod
A/B Sølvholm
Cvr-nr. 29494533
Rørholmsgade 2 A, 1.tv.
1352 København K

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 16. april 2013, drejer sig om, hvorvidt A/B Sølvholm som udlejer er erstatningsansvarlig over for Det Lille Vinhus ApS som lejer, dels fordi det på grund af manglende lydisolering af lofter ikke var muligt for Det Lille Vinhus ApS at opnå bevilling til vinservering i stueetagen af lejemålet hos A/B Sølvholm, dels fordi Det Lille Vinhus ApS i en periode måtte lukke på grund af et skimmelsvampeangreb i lejemålet. Endvidere drejer sagen sig om, hvorvidt Det Lille Vinhus ApS' efterfølgende ophævelse af lejemålet var berettiget, og i givet fald i hvilket omfang A/B Sølvholm skal betale erstatning i den anledning.

Det Lille Vinhus ApS har nedlagt påstand om betaling af 2.558.764,31 kr. med tillæg af renter fra sagens anlæg, subsidiært betaling af et efter rettens skøn fastsat mindre beløb.

Den principale påstand er opgjort således:

Vinbar:

Periode 1/9-12-16/9-13

Bruttoresultat drift uden vinbar i Sølvgade:

kvartaler: 2+3+4 2012 i alt	692.119,00 kr.
Pr. måned (8 mdr. da december er lukket)	86.514,88 kr.

Bruttoresultat Palægade

Oktober 2013 – marts 2014	1.223.679,00 kr.
Pr. måned	203.946,50 kr.

Forskel bruttoresultat pr. måned	117.431,63 kr.
----------------------------------	----------------

Estimeret tab i alt (12,5 måneder) 1.467.895,31 kr.

Vinbutik:

Periode: nov-dec. 2012

pr. uge 20.120,00 kr.

i perioden (4 uger) 80.480,00 kr.

Periode 1/6-13 – 31/8-13 10.040,00 kr.

i perioden: 130.520,00 kr.

Tab i alt 211.000,00 kr.

Vinsmagning:

Periode: nov-dec 2012 88.277,00 kr.

(allerede bookede smagninger)

Periode: jan 2013 94.467,00 kr.

(estimeret gennemsnit)

Periode: maj 2013 99.204,00 kr.

(allerede bookede smagninger)

Periode: juni 2013 95.920,00 kr.

(allerede bookede smagninger)

Periode: juli og august 188.934,00 kr.

(estimeret gennemsnit)

Tab i alt: 566.802,00 kr.

Driftstab i alt: 2.245.697,31 kr.

Øvrige tabsposter:

Indretning af lejede lokaler 157.785,00 kr.

Flytte/storage omkostninger 37.867,00 kr.

Skimmelsvampanalyse 750,00 kr.

Analyse fra OBH ingeniører 5.090,00 kr.

Depositum 119.298,00 kr.

Øvrige tabsposter i alt (313.067,00 kr.)

Samlet tab i alt 2.558.764,31 kr.

A/B Sølvholm har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Det Lille Vinhus ApS indgik primo marts 2012 lejekontrakt med A/B Sølvholm om leje af lokaler beliggende Sølvgade 85 i stue- og kælderetagen.

Indehaver af Det Lille Vinhus ApS, Lars Kroman, kontaktede første gang A/B Sølvholm den 19. august 2011 pr. email, hvoraf fremgår:

”Hej Richard

Jeg har set på lejemålet, hvor Easten Corner ligger.

Er den angivet leje til forhandling?

Jeg leder efter lokaler til vinbutik, vinsmagning og vinbar samlet under et.”

Forud for indgåelse af lejekontrakten fik Lars Kroman tilsendt et aftalegrundlag pr. mail. Han returnerede udkastet til A/B Sølvholm den 9. februar 2012 med sine bemærkninger. Af emailen fremgår blandt andet (Lars Kromans tilføjelser markeret med kursiv):

”Lejemålet skal bruges til detailhandel med vin samt specialvarer som kaffe, te, samt chokolade og karameller o. lign. *Samt servering af letter retter og vin i åbningstiden.*

Derudover vil der blive afholdt vinsmagning samt lettere servering af mad. Dette vil de bruge kælderen til, som kræver at der ansøges om byggetilladelse for, at fjerne en bærende væg mellem 2 rum i kælderen og få lavet gulvet i samme niveau (der er ca. 20-30 cm forskel i dag).

(...)

Lejekontrakten underskrives med forbehold for at der kan opnås alkoholbevilling, byggetilladelse samt tilladelse til benyttelse af kælder til vinsmagning for op til 40 personer.

(...)”

Den 23. februar 2012 rettede Lars Kroman henvendelse til Københavns Kommune med følgende email:

”Hejsa

Jeg har brug for hjælp til nogle konkrete svar på nogle spørgsmål.

Lejemålet Sølvgade 85 A-B stuen, 1307 København K skal jeg til at leje og vil i den forbindelse lave flere forskellige ting i lejemålet.

1. Kælderen: Skal bruges til vinsmagning med op til 40 gæster, samt lettere servering af kold mad i den forbindelse.

(...)

Hvad kræver det af brugs tilladelser fra jeres side?

(...)

2. stuen: Skal bruges til vinbutik med servering af vin på glas samt servering af lette kolde retter (oste tall. osv)

Hvad kræver det af brugs tilladelser fra jeres side?

3. Stuen: Der er et toilet nu, kan vi forsætte med det? eller skal vi lave handicap wc? Hvordan søger man dispensation fra det? Der er ikke niveau frit fra gaden og indgangs døerne er for smalle til en rullestol.

(...)"

I forbindelse med Det Lille Vinhus ApS' ansøgning om brugstilladelse fra kommunen indhentede Lars Kroman den 27. februar 2012 en fuldmagt fra A/B Sølvholm. Fuldmagten havde følgende ordlyd:

"Udlejer A/B Sølvholm, v/ formand Richard Dan Madsen giver hermed Det lille Vinhus v/ Lars Kroman fuldmagt til, at søge om brugstilladelse på lejemålet Sølvgade 85A-B stuen, 1307 København K."

Ved email af 28. februar 2012 skrev Lars Kroman til A/B Sølvholm, at kommunen ikke var tilfreds med fuldmagten og gengav, at kommunen havde skrevet følgende:

"Tak for din vedlagte fuldmagt.

Den er desværre ikke helt god nok, da den KUN omhandler stueetagen.

Du søger også om vinsmagning og lettere servering af kold mad i kælderetagen, så det skal også med i fuldmagten. (...)"

A/B Sølvholm fremsendte herefter en ny fuldmagt med samme ordlyd bortset fra, at den nu omfattede både kælderen og stueetagen.

Lejekontrakten blev underskrevet henholdsvis 2. og 7. marts 2012. Af kontrakten fremgår blandt andet følgende:

"§ 2 - Lokalteter:

Lejemålet er beliggende Sølvgade 85A-B stuen, 1307 København K.

Parterne er enige om, at det lejedes bruttoetageareal udgør 160 m² i stueplan og 98 m² kælder, hvilket areal vil for parterne være at lægge til grund for fremtidige huslejeforhøjelser og lign., som beregnes på grundlag af bruttoetagearealer.

§ 3 – Anvendelse og vedligeholdelse:

Det lejede må ikke uden skriftligt samtykke fra udlejer bruges til andet end detailhandel med vin samt specialvarer som kaffe, te samt chokolade og karameller o.lign. samt delikatesser. Derudover vil der blive afholdt vinsmagning, samt servering af lettere retter og vin i åbningstiden. (...)

Udlejer indestår for, at det lejede ved lejeforholdets begyndelse lovligt kan anvendes som aftalt, herunder at anvendelsen ikke er i strid med lokalplanen, de på aftalen tinglyste byrder m.v.

(...)

§ 4 – ikrafttræden/opsigelse:

Lejemålet træder i kraft den 1. april 2012 såfremt ombygningen af kælderen er færdig og der er givet tilladelse, fra offentlig myndighed til at benytte lejemålet til gæste servering og fortsætter indtil den skriftligt opsiges.

Såfremt ombygningen af kælderen ikke er færdig og der endnu ikke er givet tilladelse, fra offentlig myndighed til at benytte lejemålet til gæste servering rykkes ikrafttræden til 1. maj 2012.

(...)

§ 15 – Generelt:

Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne kontrakt, skal være skriftlige for at være bindende.

(...)"

Det Lille Vinhus ApS flyttede ind i lejemålet den 1. maj 2012.

Den 3. september 2012 rettede Lars Kroman følgende henvendelse til A/B Sølvholm:

"Hej Richard

Jeg har netop talt med københavns kommune og vi skal have lydisoleret loftet i stueplan for at fortage os noget som helst.

Så vil du tage det med til bestyrelse møde og få diskuteret om det er noget i vil gøre?

(...)"

Punktet blev diskuteret på et bestyrelsesmøde den 4. september 2012. Af referatet fremgår, at Det Lille Vinhus ønskede at lave en vinbar i stueetagen, men at det var uklart, hvad de egentlig ønskede at gøre. Det var derfor aftalt, at der skulle arrangeres et møde mellem Lars Kroman og bestyrelsen, hvor Lars Kroman kunne fortælle om sine planer og ønsker.

Det er ubestridt, at Det Lille Vinhus ApS i sommeren 2012 afholdt fem arrangementer med servering i stueetagen, og at der blev opnået ad hoc tilladelse/bevilling fra myndighederne til dette.

Den 11. september 2012 meddelte politiet Lars Kroman, at der ikke kunne gives bevilling til et nærmere angivet arrangement i stueetagen, da Det Lille Vinhus ApS' alkoholbevilling alene var givet til kælderen.

Den 18. september 2012 skrev Lars Kroman følgende til A/B Sølvholm:

"Hej Richard

Hvornår vil i ordenet problemet med skimmelsvamp?

Skal jeg gøre noget?"

Richard Dan Madsen svarede samme dag følgende:

"Hej Lars

Har du ikke haft Christian fra BMT forbi i dag for at kigge på det?"

Ved brev af 25. september 2012 skrev advokat Jesper Kronborg på vegne af Det Lille Vinhus ApS til A/B Sølvholm. Af brevet fremgår blandt andet:

"Udover ovennævnte brandkrav til kælderen, har Københavns Kommune endvidere stillet krav om, at stueetagen skal lydisoleres af hensyn til overboen på 1. sal, som forudsætning for at stueetagen tillige må anvendes til vinsmagning samt til servering af lette retter.

Det lejede kan følgelig ikke anvendes til "vinsmagning, samt servering af lettere retter og vin" som forudsat ved lejeforholdets indgåelse, jf. lejekontraktens § 3, 1. afsnit.

Ligesom med de ovenfor beskrevne brandkrav, er det også i dette tilfælde udlejer, som skal bære udgifterne forbundet med disse myndighedskrav, idet udlejer som nævnt indestår for, at det lejede ved lejeforholdets begyndelse lovligt kan anvendes som aftalt, jf. lejekontraktens punkt 3, 2. afsnit.

(...)"

Den 1. oktober 2012 rykkede Lars Kroman Richard Dan Madsen for en løsning på skimmelsvamp-problematikken.

Den 24. oktober 2012 blev der på A/B Sølvholms foranledning foretaget en MycoMetertest i kælderen. Testresultatet er underskrevet den 25. oktober 2012. Testen blev sendt til Det Lille Vinhus ApS' advokat Jesper Kronborg den 27. november 2012.

Den 30. oktober 2012 rettede Richard Dan Madsen følgende henvendelse til A/B Sølvholms forsikringsselskab:

"(...)

Efter endt renovering og afsluttet forsikringsudbetaling er der kommet skimmel svamp i kælderen igen.

Jeg har på eget initiativ fået foretaget en svampeprøve og den er desværre positiv med et meget højt MycoMetertal, se vedhæftet.

(...)"

Lars Kroman rykkede igen Richard Dan Madsen for svar den 6. november 2012. Richard Dan Madsen rykkede samme dag forsikringsselskabet.

Den 8. november 2012 rykkede Lars Kroman igen. Richard Dan Madsen svarede den 10. november 2012, at han nu havde kontakt med taksator, som

ville bese skaden.

Den 23. november 2012 skrev Martin Rasmussen fra firmaet BMT følgende til Richard Dan Madsen:

”Hej Richard

Som du sikker ved, blev det mig der deltog i mødet i dag.

Forsikringsmanden mente ikke skaden med skimmel i lyskasserne, hørte under forsikringen og at skaden ikke kunne henhøre under fejl og mangler ved det, af BMT udførte arbejde. Men du høre jo nok nærmere, fra ham.

Jeg kan konstatere, at der er et meget stort problem med skimmel i lyskasserne. Mængden af skimmel i kælderlokalet, har en uheldig virkning på indeklimaet. Den halve time, jeg opholdte mig i kælderlokalet, var nok til at give mig kløende og røde øjne. Kunne forstå på lejeren, at han ville aflyse sine arrangementer indtil der er fundet en løsning på skimmelproblemet. Det giver også bedst mening.

Mine anbefalinger, efter jeg har besøgt stedet:

At der på mandag etableres en eller anden form for mekanisk udsugning fra kælderrummet. Således rummet kan benyttes i et omfang, som er forsvarlig.

Om det på den korte bane, er nok til at rummet kan bruges til gæster, skal jeg lade være usagt.

Behovet for permanent mekanisk udsugning i kælderrummet, skal indtænkes. Når der er fyldt op med gæster, ca. 50 personer, afgives der store mængder fugt til luften, som forstærker fugtproblemet.

At du sammen med Christian Svendsen, tager kontakt til en rådgiver og i fællesskab finder årsagen til skimmelen og får det udbedret. Sideløbende hermed, kan en afskærmning og afrensning af skimmelen pågå, dette vil dog lukke hele kælderrummet i en længere periode.

(...)”

Richard Dan Madsen svarede den 24. november 2012:

”Hej Martin

(...)

Vi starter, som aftalt, mandag den 26-11-2012 med at I kontrollerer kloakken ved gaden udenfor Det Lille Vinhus. (...)

Derudover skal vi hurtigst muligt gerne mandag, have etableret noget udsugning fra lyskasserne i kælderen i Det Lille Vinhus. Vi skal hurtigst muligt have gjort kælderen brugbar for gæstearrangementer igen.

Når kloakkerne er kontrolleret og udsugningen etableret, må vi se hvad resultatet bliver og derefter planlægge næste skridt.

Kan I på nuværende grundlag give mig en pris på etablering af udsugning og en pris og tidsplan for en afskærmning/afrensning af den skimmel der er i kælderen?

(...)”

Ultimo november blev kælderens, herunder vinlageret, lukket af med henblik på afrensning.

Den 7. december 2012 afgav Østergaard Bygge & Indeklimateknik A/S en mikrobiel indeklimateundersøgelse. Heraf fremgår blandt andet:

”Vurdering og konklusion

På baggrund af observationer, målinger og oplyste prøveresultater må det vurderes, at der forekommer opfugtning af lyskasser samt yder- og skillevægge i varierende niveauer. Opfugtningen vurderes at kunne henledes til opstigende og indtrængende grundfugt, der medfører en kontinuerlig opfugtning af konstruktionerne. Opfugtningen af konstruktionerne medfører enkelte steder følgeskader i form af afskallende puds og maling samt saltudtræk og skimmelsvampe i områder med misfarvninger (primært på murværk i lyskasser). En del af årsagen til de observerede forhold vurderes at kunne henledes til den anvendte maling, der er for diffusionstæt til, at fugten kan diffundere gennem malingslaget. Herved slipper maling og puds, og der kan opstå forekomster af skimmelsvampe.

Kondensproblemerne på vinduerne i lyskasserne vurderes at kunne henledes til en ringe isoleringsevne i det anvendte glas, hvorved temperaturforskellen mellem inde og ude giver de observerede dråbedannelser. Forholdet er kraftigst i vinterhalvåret, hvor temperaturforskellen er størst, og vil sandsynligvis helt forsvinde i sommerhalvåret. Forholdet bør udbedres for at undgå kondensdryp og opfugtning af materialer og konstruktioner.

På baggrund af de observerede forekomster af skimmelsvampe kan det ikke udelukkes, at der er en negativ påvirkning af indeklimaet i kælderlokalerne, og at sensible personer derfor vil kunne opleve gener i forbindelse med ophold i kælderlokalerne. Det vurderes dog på ingen måde at der er tale om skimmelvækst og spredning af sporer mv. til indeklimaet i et niveau, der påvirker de opbevarede emner, herunder vin, i et omfang der nødvendiggør tiltag i den forbindelse.

Det konkluderes, at der bør udføres tiltag til udbedring af de fugtrelaterede problemer i kælderlokalerne for at eliminere risikoen for en negativ påvirkning af indeklimaet i kælderlokalerne.

Handlingsplan

Det anbefales med baggrund i ovenstående, at der udføres tiltag til udbedring af de konstaterede forhold. Eftersom der opbevares vin og andre genstande i kælderen, kan renoveringsarbejdet med fordel opdeles i etaper, hvilket giver mulighed for opbevaring af genstande i et lokale, mens renoveringsarbejde udføres i et andet lokale. Dette kræver dog, at der indledningsvist udføres afrensning af de skimmelinficerede overflader.

(...)

Efter endt renovering må det anbefales, at der ikke placeres større genstande foran hverken yder- eller skillevægge. Der holdes en minimumsafstand på 10 cm til vægge. Billeder mv. kan hænges på skillevægge, men bør ikke opsættes på ydervægge idet der herved opstår risiko for skimmelvækst.

For at imødekomme eventuelle problemer med kondens i forbindelse med arrangementer, hvor der opholder sig mange mennesker i kælderlokalerne, kan der med fordel etableres mekanisk ventilation. På baggrund af nærværende undersøgelse kan det dog ikke fastlægges, hvorvidt dette er nødvendigt, og det må derfor anbefales, at der udføres en registrering af de faktisk fugt- og temperaturforhold i kælderlokalerne i forbindelse med arrange-

menter før etableringen af ventilationen. (...)”

I maj 2013 opstod igen problemer med skimmelsvamp i kælderen.

Af rapport af 22. maj 2013 fra ABVAC fremgår blandt andet:

”Skimmelsvamp, sammenfatning/omfang

Flere steder på væggene og specielt i lyskasserne, var der områder hvor malingen var porøs pga. udblomstrende salte. Dette udgør imidlertid ikke en belastning for indeklimaet. Områderne renses for løse materialer med stiv børste og støvsugning, herefter males igen med biorid.

I hjørnerne af lyskasserne kunne der konstateres mindre rød orange plamager. Det kunne grundet manglende tilgængelighed ikke afgøres om der var tale om vækst af skimmelsvamp, men det vurderes at placering og omfang tilsammen bevirker at indeklimaet ikke belastes. Plamagerne holdes under opsyn og afrenses efter nedenstående beskrivelse, såfremt de vokser.

Enkelte steder på lyskasserne var der mindre misfarvede områder, som umiddelbart lignede vækst af skimmelsvamp, hvilket blev bekræftet ved analyse af mycometerprøve 1. Det vurderes at disse områder skal renses i bund, dvs ind til fast beton og desinficeres med et egnet produkt som rodalon, hysan eller så. Herefter males igen med biorid.”

A/B Sølvholms rådgiver Andreas Nielsen fra Østergaard skrev den 23. maj 2013 til A/B Sølvholm:

”Hej Birgitte.

Jeg har vedhæftet en hurtig skitse af områder, hvor der skal foretages afrensning for forekomster af skimmelsvampe i kælderlokalerne. Der er i alt 3 områder, 1 i det store lokale og 2 i det lille lokale.

Afrensningen udføres ved afvaskning af misfarvede områder + en sikkerhedsafstand på 10 cm. Områderne afvaskes med en stiv børste eller skuresvamp, hvor al løstsiddende maling også fjernes i det pågældende område. Afvaskningen udføres af 2 omgange og efterfølgende i almindeligt rengøringsmiddel.

Område nr. 3 er svært tilgængeligt, så der må man lige flytte på vinkasserne for at kunne komme til.”

Den 24. maj 2013 skrev han endvidere:

”(...)

1

Det må vurderes, at den arealmæssige udbredelse af skimmelsvampe i kælderlokalerne er begrænset. Områderne (3 stk. i alt) andrager små enkeltliggende arealer, der må vurderes at gå under betegnelsen ”bagatelagtig karakter” jf. Sundhedsstyrelsens anvisninger. Følgende må den samlede vurdering for lokalernes indeklimate mæssige påvirkning vurderes at være acceptabel ude fra Sundhedsstyrelsens anvisninger i publikationen ”Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp” fra 2009. Områderne med skimmelvækst bør dog afrenses for at sikre, at der ikke sker yderligere udvikling. Dette skal ske ved afrensning med desinficerende middel som eks. Rodalon eller tilsvarende.

Prøvesvarene fra de udtagne prøver udtaler sig kun om forholdet på overfladen, hvor prøven er udtaget; altså et areal på ca. 3x3 cm. De udtagne prøver kan derfor ikke stå alene i forhold til vurderingen af en eventuel indeklimamæssig påvirkning af lokalerne, hvori prøverne er udtaget. Det forhold har man ikke taget stilling til i den fremsendte skrivelse. Vurderingen er simpelthen foretaget på et forkert grundlag.

2

Jeg har kontaktet fødevarestyrelsen i dag. De oplyser, at der er 0-tolerance overfor områder med vækst af skimmelsvampe i lokaler hvor der opbevares og/eller konsumeres fødevarer. Områderne med vækst af skimmelsvampe skal derfor fjernes ved afrensning, hvilket bliver gjort efter aftale med Birgitte. Såfremt der ikke er sket spredning af sporer til omgivelserne er der ikke noget i vejen for, at lokalerne fortsat bliver anvendt til den tiltænkte brug.

Eftersom jeg ikke vurderer, at der forekommer en spredning af sporer til omgivelserne, kan jeg ikke se rimelighed i, at inventar og vin skal rengøres og flyttes. Såfremt lejer kan påvise en spredning til omgivelserne, kan man naturligvis diskutere emnet. Jeg vil i den forbindelse bemærke, at den luftprøve, som blev udtaget før opstart af renovering, hvor der også var skimmelsvampeforekomster i let omfang i lokalerne, ikke gav anledning til at man kunne påvise en spredning. Forholdet er ikke forværret på nuværende tidspunkt i forhold til dengang, hvorfor en eventuel sporespredning heller ikke nu forventes at være noget problem.

3

Den foreslåede løsning med dræning af kælderlokalerne er unødvendig for at imødegå den pågældende problemstilling. Dræning af bygninger er nødvendig når vi har en kraftig vandmæssig påvirkning i kælderlokaler i et niveau, der medfører indtrængende vand. Skulle man alligevel etablere denne løsning, vil der fortsat være en kontinuerlig opfugtning af den nederste 0,5-1,0 meter af konstruktionerne som følge af opstigende grundfugt. Yderligere må det forventes, at der i indtil flere år efter udvendig fugtsikring og dræning af konstruktionen vil være så meget fugt i materialerne, at der til stadighed vil forekomme fugtskader og følgende vækst af skimmelsvampe. Løsningen kommer derfor ikke i mål med problemstillingen, og den er derfor ikke blevet anbefalet. Ydermere må det i parentes bemærkes, at dræning af københavnske bygninger er særdeles problematisk, og specifikt når der er tale om kældervægge med store betonlyskasser. Der er ikke nogen gode argumenter for at vælge denne løsning.”

Efter afrensning i kælderen blev der foretaget en ny MycoMetertest, der viste, at niveauet af skimmelsvamp ikke var over normalt baggrundsniveau.

Den 28. maj 2013 ophævede Det Lille Vinhus ApS lejemålet såvel med henvisning til, at der på grund af udlejers manglende opsætning af lydisolerede lofter i stueetagen ikke kunne opnås alkoholbevilling, hvorfor lejemålet ikke kunne anvendes som forudsat i lejekontrakten, som med henvisning til skimmelsvamp-problematikken. Der henvistes til, at manglende etablering af dræn førte til, at der igen ville opstå skimmelsvampeangreb, at der ved den seneste afrensning ikke var foretaget afrensning af samtlige angrebne områder, at udlejers rådgiver havde konstateret, at lokalerne selv med dræn ville være udsat for skimmelsvamp i indtil flere år efter etableringen, samt at kælderen på pågældende tidspunkt ikke var fri for skimmelsvamp.

Den 30. maj 2013 modtog Det Lille Vinhus ApS en analyse fra sin egen rådgiver, OBH-Gruppen A/S. Prøven blev udtaget den 24. maj og analyseret

den 28. maj 2013. Heraf fremgår blandt andet:

"Lars Kroman.

Hermed analyse af den udtagne DNA-test.

Som det fremgår af laboratorieanalysen er mængden af skimmelsvampe i indeklimaet normal.

Resultatet er i overensstemmelse med at kælderlokalerne for nylig (2 måneder siden) er istandsat og formodentligt efterfølgende rengjort.

Når det er sagt, har jeg svært ved at se den nuværende anvendelse af lokalet fungere på sigt.

Vi kan allerede kort tid efter - hvad jeg forstår som en gennemrenovering af kældervæggene - konstatere markante saltudblomstringer og begyndende synlige skimmelsvampeangreb på kældervæggene. Udtaget prøve bekræfter skimmelsvampeangreb bl.a. af skimmelsvampearterne *Penicillium crysogenum*, *Aspergillus versicolor* og *Chaetomium globosum*, som alle tilhører gruppen af fugtskadeskimmelsvampe (SBAS).

Særligt ydervægge er kraftigt påvirket af opstigende og indtrængende grundfugt, hvilket giver forsat grobund for skimmelsvampe. Renoveringsfrekvensen af kælderen anses for værende meget høj, for opretholdelse af pæne- og ikke mindst skimmelfrie overflader.

Fugtkilden kan elimineres, men der er tale om vidtrækkende og økonomisk tunge arbejder, med etablering af dræn, samt fugtisolerung af ydervægge - både vertikalt og horisontalt. Selv herefter vil der gå en længere periode (år) før væggen tørrer ud.

Efter vores opfattelse er det et spørgsmål om tid, før der i indeklimaet vil kunne registreres skimmelsvampesporer, som kan påvirke ansatte og besøgende i kælderlokalerne.

(...)"

Ved udflytning af lejemålet fremsendte Lars Kroman en videooptagelse som dokumentation for, at der fortsat var skimmelsvamp i lejemålet efter afrensningen.

A/B Sølvholms rådgiver Andreas Nielsen skrev den 31. maj 2013 følgende herom til A/B Sølvholm:

"Hej Birgitte,

Det ser ud til, at det er skimmel, der er på videoen.

Årsagen til at der er kommet skimmel de pågældende steder er, at vinkasser mv. har været opbevaret klods op ad væggene. Dette er også årsagen til, at jeg ikke har opdaget forekomsterne ved min besigtigelse. Jeg har dokumenteret opbevaringen af vin mv. på de vedhæftede fotos, hvor det med al tydelighed fremgår, at der ikke har været afstand til de opfugtede vægflader. Ud over at et sådan forhold kan medføre skimmelvækst, kan det også være medvirkende til de observerede områder, hvor silikatmalingen afskaller. Der skal altid holdes afstand til de opfugtede vægflader for at de kan afgive fugten til indeklimaet. Som vinkasser er opbevaret her, bliver fugten "fanget", og der opstår derfor fugtskader. Jeg må indskærpe, at der holdes min. 50 mm afstand mellem vægflader og opbevarede emner."

Andreas Nielsen korrigerede efterfølgende de 50 mm afstand til 10 cm.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af Lars Kroman, Henrik Ullersted og Birgitte Bolette Bisgaard.

Lars Kroman har forklaret blandt andet, at han er uddannet kok, tjener og sommelier. Han er indehaver af Det Lille Vinhus ApS. Firmaet startede for fire år siden. Han startede med at importere vin og afholde vinsmagninger hjemme og fik herefter lokaler i St. Kongensgade.

Han ville gerne udvide med vinbutik og vinbar, så han ledte efter et lejemål og fandt Sølvgade. Han spurgte, om der var mulighed for at have vinbar og vinbutik i lejemålet, hvilket Richard Dan Madsen bekræftede. Han fortalte Richard om sine planer. Richard var glad, da de havde svært ved at få lejemålet udlejet. Han sagde til Richard, at han ville åbne en vinbar. De fortsatte snakken om en lejekontrakt. Teksten, hvortil han føjede forskelligt med rød skrift, var lavet af andelsboligforeningens bestyrelse. Bestyrelsen havde først skrevet, at der alene ville være servering af vin i kælderen, men han gjorde opmærksom på, at det skulle være i hele lejemålet. Derfor skrev han tilføjesen med rødt. Det Lille Vinhus flyttede ind i lejemålet 1. maj 2012.

De lavede toilet i stueetagen, fordi det var et krav fra fødevaremyndighederne for at lave vinbar. Det var ikke nødvendigt at lave nye toiletter i stueplan, hvis der ikke skulle være vinbar. Richard var med i hele processen. Hans kone, Jeanette, og Richard drøftede farverne i stueetagen. De fandt ud af, at der skulle være en anden, mørkere farve i den ende af stueetagen, hvor der skulle være vinbar, end i den anden ende. Der var der også opsat møbler.

Opnåelse af alkoholbevilling kræver, at man først har fået ibrugtagningstilladelse fra kommunen til at servere vin og alkohol. Til brug for ansøgning herom fik de fuldmagten fra Richard. Først når udlejer og kommunen har givet tilladelse, kan man søge om alkoholbevilling. Hvis man ikke har tilladelserne, bliver ansøgningen afvist. Det Lille Vinhus kunne ikke få ibrugtagningstilladelse, fordi lofterne ikke var lydisoleret. For imidlertid at kunne komme hurtigt i gang med vinsmagningerne, valgte de at ændre ansøgningen til kommunen, således at de kun søgte bevilling til kælderen. De ville så vende tilbage senere vedrørende vinbaren i stueetagen.

Forbeholdet vedrørende godkendelse af kælderen i kontraktens § 4 skyldtes, at han havde læst, at der skulle være vinduer, for at man måtte arbejde i et lokale, og de var derfor ikke sikre på, at de kunne opnå tilladelse til at arbejde og have gæster dernede. Det fik de dog. De fik også ibrugtagningstilladelsen til kælderen. Herefter søgte de så alkoholbevilling kun til kælderen. De søgte ikke til stueetagen, fordi de dér ikke havde ibrugtagningstilladelsen.

Han kan ikke huske, hvornår han blev opmærksom på kravet om lydisolering af lofterne. Det var i løbet af lejemålets første måneder. Det var en hård periode, hvor de også var økonomisk pressede. Der blev afholdt fem arrangementer i stueetagen. Overboen havde klaget over mange ting og var blandt andet sur over, at der skulle være en vinbar mv. Det Lille Vinhus orienterede beboerne om, at de nu startede vinhusets aktiviteter, og de fik allerede dér klager. Han og Richard lavede derfor en aftale om, at Det Lille Vinhus ville orientere Richard hver gang, de lavede arrangementer i stueetagen, hvilket de i øvrigt havde lov til efter lejekontrakten. Det Lille Vinhus ansøgte om offentlige tilladelser til arrangementerne enkeltvis, men kunne så ikke få flere tilladelser. Richard afviste at lave lydisoleringen, og så kom der advokater på sagen.

Medio-ultimo august 2012 begyndte han at få kløende øjne og ondt i hovedet, og han talte med Richard herom. Han bad om, at Richard kom og så på lejemålet, men der skete ingenting. Han skrev senere de fremlagte mails til Richard. Han husker ikke, hvornår han første gang fik at vide fra Richard, at der var tale om skimmelsvamp. Han henvendte sig til Richard, fordi han syntes, det lignede skimmelsvamp, så han var klar over, at det var det nok, men ikke, om det var farligt. De kørte videre med arrangementerne og kunne godt se, at noget bredte sig, men vidste ikke, hvad det var. Da han fik lungebetændelse, nævnte han mistanken om skimmelsvamp for lægen, som sagde, at det så nok var grunden. Han fik ikke svar fra Richard om resultatet af den test, der var lavet, før han stod i kælderen sammen med Martin fra BMT. Martin fortalte, at prøven, der var taget, var meget høj, og at den var kommet for længe siden. Martin var vist chokeret over, at de ikke havde fået det at vide. Han blev ked af det og skuffet over, at han ikke havde fået besked om, at det ikke var sundt at være i lokalet, da han var ansvarlig for, at mange mennesker havde opholdt sig der. Han lukkede derfor straks lokalet ned og aflyste arrangementerne.

BMT gik herefter i gang med at renovere kælderen, der blev lukket helt ned med tape og plastik for døren. Han måtte også lukke butikken, fordi der ikke var adgang til vinen i kælderen.

Mailen fra Fødevarestyrelsen fik han, fordi han rettede henvendelse om myndighedskravene i relation til skimmelsvamp. Han fik at vide, at der var ”nultolerance”, og at skimmelsvamp i lokaler med opbevaring af fødevarer ville koste en bøde og en sur smiley. De sagde også, at vinen skulle afvaskes og fjernes fra det inficerede rum. Det skete også, men der gik lang tid, før udlejer reagerede. Udlejer forstod ikke, hvilke konsekvenser det havde for ham. Han mener ikke, at han efterfølgende måtte kassere noget.

Han kunne ikke holde vinsmagninger andre steder i lukkeperioden, da deres vine er egen import, og vinen stod i kælderen, som var lukket af. Der var heller ikke adgang til borde, stole og glas. De brugte også landkort over vinom-

råder og logoglas med målebæger, som også var i kælderen.

Den 18. december 2012 kom vinen ud af kælderen og op i butikken, der så kunne genåbnes. Da var juleræset ovre. Kælderen blev genåbnet 7. februar 2013. Herefter kørte de igen vinsmagninger med billetsalg via forskellige internetportaler. De bookedede billetter havde en løbetid på 3 måneder. Det var problematisk at få lov at sælge billetter igen via de nævnte portaler, fordi de forinden havde måttet aflyse mange arrangementer.

Det var nok omkring tre måneder efter genåbningen, at han igen begyndte at få symptomer i øjne mv. Udlejer sagde, at de denne gang bare kunne vaske skimmelsvampen af. Skimlen opstod mange af de samme steder og også på nye steder, blandt andet hvor vinen stod. De havde altid vinkasser stående ud fra væggen, 10-15 cm, da papkasser ellers trækker fugt og bliver grimme. Han fik at vide, at billeder ikke måtte hænge på ydervæggene. Han tog dem derfor ned om aftenen og satte dem på gulvet. De timer, de stod fremme, stod de på skrå, så der stadig var luft bag. Der var akustikplader opsat på skillevæggene, hvilket de fik at vide, var i orden.

Han kontaktede herefter sin egen skimmelrådgiver og Teknologisk Institut og fik at vide, at det var et problem, at væggene var fugtige. Man måtte derfor forvente, at skimmelsvampen ville komme igen og igen. De havde håbet på at få den anbefalede ventilation, men ventilationen blev først tilsluttet den sidste del af perioden, de var i Sølvgade, og der var alene tale om udsugning af luft, ikke indtræk. Han har talt med dem, der er flyttet ned i kælderen nu, og de føler, der er skimmelsvamp. De sagde, at det var blevet anbefalet at få installeret luftind- og udtræk.

Da der kom skimmelsvamp anden gang, reagerede udlejer forholdsvis hurtigt og fik rensset af, men der var ikke rent, da SSG forlod lokalerne. Lokalerne blev denne gang ikke lukket ned, men bare vasket af. Han fandt en stor, tydelig synlig plamage umiddelbart efter, de havde været der. Man kunne se, men ikke komme til skimmelsvampen i lyskassen på grund af forsatsvinduerne. SSG havde nok heller ikke kunnet komme til. I hjørnet var der også en tydelig plamage.

Han havde efterfølgende sin egen rådgiver, OBH, ude. Han sagde, at der var tale om et massivt skimmelsvampeangreb, og at udlejer havde valgt en hurtig løsning. Rådgiveren undrede sig over fremgangsmåden. Det Lille Vinhus valgte herefter at ophæve lejemålet. De var økonomisk pressede og kunne ikke blive ved. De kunne hverken bruge kælderen eller stueetagen. Internetportalerne ville ikke længere tage chancen med at sælge billetter for dem. De flyttede ud umiddelbart efter.

De kiggede på mange lejemål over sommeren og fandt så Palægade. Her startede de op 16. september 2013, hvilket nok var lidt for hurtigt, da lokalerne ikke var helt klar, men de ville gerne hurtigt have firmaet i gang igen.

Han har nu kørt sit koncept i en lang periode på flere lokaliteter. Vinsmagningerne tilpasses årstiden, f.eks. med hvidvin om sommeren og portvin op til jul. Der er derfor altid travlt. Det har taget tid at komme i gang på Palægade på grund af de mange forudgående aflysninger i Sølvgade. I Sølvgade var der mange strøgkunder, der købte vin. I Palægade ligger de lidt mere gemt væk, så forretningen ses ikke så godt. Det er derfor gået meget ned i vinsalg. Til gengæld er der fordele ved den centrale beliggenhed. Smagslokalerne er meget mindre i Palægade. De har nu åbnet en vinbar med det koncept, de hele tiden har villet køre. I går var der f.eks. 70 gæster. Der var fire personer på arbejde.

Da de startede i Palægade, havde de fleste ansatte fra Sølvgade fået nyt arbejde, så personalet var primært nye, der skulle læres op. De var derfor mange i starten. Nu kan de køre med færre personer. I Sølvgade skulle de nok have brugt færre personer, da lokalerne var nemmere at overskue. Det går godt med forretningen nu. De har 25 ansatte og mange bookninger.

Der er åbent i Palægade til kl. 24 med det forbehold, at der søges om en ”02-bevilling”, fordi folk så kan blive hængende eller blive længere til særlige arrangementer. Vinbar og butik hører sammen og har derfor samme åbningstid. Normal åbningstid for en vinbutik er f.eks. i Magasin til kl. 22. SkjoldBurne og andre har nok alene åbent til ca. kl. 18 eller 20.

Omsætningen i vinbarer er fordelt over hele dagen. Det er svært at sige, om det meste ligger efter kl. 18. Det svinger meget, blandt andet afhængigt af, om det er hverdage eller weekend.

Bilag 11 er en udskrift fra deres bookingsystem. Når tallene ikke stemmer med de tal, der er anført i bilag 12 og 24, skyldes det, at udskriften ikke er printet lige op til de forskellige planlagte smagninger. Forskellen er alene et spørgsmål om, hvornår printet blev taget. De lukkede bookingsystemet, da de lukkede kælderen. Printet er taget inden aflysningerne. Systemet virker sådan, at gæsterne kan booke helt op til samme dag. De opretter lidt flere pladser, end der er solgt billetter, og gæsterne booker så selv datoen. En smagning kan stå som halvtom ugen før, men være booket fuldt på dagen. Nogle datoer var allerede på udskriften næsten fuldt booket. ”0/1” betyder, at der er tale om en lukket smagning, som ikke kan bookes udefra. De smagninger, der oprettes, bliver fyldt ud. Han kunne ikke have fremlagt dokumentation fra bookingsystemet for tallene på side 213, da smagningerne blev aflyst. Tallene på side 213 er baseret på salget af billetter til vinsmagninger. Der er oprettet lidt flere pladser end solgte billetter. Det var hans erfaring, at når der var oprettet seks forskellige tapas-smagninger à 44 deltagere, blev de fyldt ud.

Forevist billederne på bilag R kunne han ikke se, om kasserne stod ud til væggen. Han mente, at der var 10-15 cm ud til væggen. På bilag S stod kas-

serne op ad en skillevæg.

Arne Thomsen har forklaret blandt andet, at han er regnskabsmand for Det Lille Vinhus og har været det en del år. Han er handelsskolelærer og har et regnskabsfirma i sin fritid. Han har HD i regnskabsvæsen.

Han har skrevet bilag 32. Vedrørende vareforbrug er det sådan, at en korrekt opgørelse kræver, at der skal optælles ved starten og udgangen af hver periode. Det gør Det Lille Vinhus – og andre – ikke månedsvis, men kvartalsvis. Derfor er vareforbruget pr. måned et gennemsnit inden for kvartalet. Han står ved tallene i bilag 30 og 31. Han afstemmer bankkontoen hvert kvartal. Bilagene er afleveret til revisor. Med hensyn til bilag 12 og 24 kommer input fra Lars Kroman. Vidnet har ikke forholdt sig til disse tal. Han har foretaget og står inde for beregningen.

”Øvrige poster” i bilag 29 svarer til tallene i bilag 32. Om indretning af lejede lokaler var oprindeligt bogført 193.325 kr. Et depositum på 35.540 kr. skulle fratrækkes. Der var herefter 157.785 kr. tilbage. Flytte/storage omkostningerne er der bilag på. Det gælder også skimmelsvampanalyserne. Med hensyn til bilag 30 og 31 mener han ikke, at det ville være mere retvisende at se på nettofortjenesten end bruttofortjenesten, fordi man ellers ville indblande faste omkostninger, som f.eks. forsikringer og renter, som ikke har noget med tabet at gøre. Personaleomkostninger bør derfor heller ikke medtages. Der er tale om timelønnet personale.

Henrik Ullersted har forklaret blandt andet, at han har boet i andelsboligforeningen i ca. 9 år og har siddet i bestyrelsen i 4½ år. Han er cand. merc.

Det var Richard, der tog sig af drøftelserne om lejekontrakten med Det Lille Vinhus. Han havde ikke selv kontakt til dem, men bestyrelsen havde en holdningsafstemning både med hensyn til det overordnede grundlag for aftalen samt selve lejekontrakten. Bestyrelsen ville ikke have samtykket i udlejning til en vinbar med åbent til kl. 24. Det har aldrig været bestyrelsens ønske og passede ikke med deres koncept.

Bilag B var formentlig udarbejdet af Richard. Det kan læses som bemærkninger til en lovparagraf, og det fremgår, at det var intentionen, at serveringen skulle foregå i kælderen. De må have diskuteret det i bestyrelsen. Han kan ikke huske, om de diskuterede, at sætningen ”Dette vil de bruge kælderen til” udgik i kontrakten. Han ved ikke, hvor længe Eastern Corner har åbent eller har bevilling til. Uanset at Eastern Corner lå ved siden af, var det ikke deres ønske at have vinbar med åbent til kl. 24 i lejemålet.

Forinden Det Lille Vinhus flyttede ind, blev der istandsat for ca. 1,5 mio, herunder 2-300.000 kr. i kælderen. Han var nede og se lokalerne, og han så borde og stole. Han tænkte ikke udpræget over, hvad de skulle bruges til. De diskuterede det ikke i bestyrelsen, i hvert fald ikke før de havde diskussion

om, hvad der skulle ske i stueetagen.

Han har ikke direkte viden om kommunikationen mellem Richard og Det Lille Vinhus. Det var hans opfattelse, at det var Richards opfattelse, at Det Lille Vinhus spurgte om lov til at holde de fem arrangementer i sommeren 2012.

Han deltog i et møde den 5. november 2012. Mødet kom i stand som konsekvens af brevet fra Jesper Kronborg den 25. september vedrørende branddøre og lydisolering. Lydisolering af loftet blev skudt til hjørne, da de var i tvivl om, hvad der egentlig gjaldt fra myndighedernes side. Bestyrelsen skulle derfor efterfølgende modtage den korrespondance, som Det Lille Vinhus havde haft med myndighederne, så de også kunne kommentere, om det overhovedet var nødvendigt. Det viste sig så, at det var det. Han så ikke selv nogen dokumentation for, at lydisolering var et krav for at opnå alkoholbevilling. Han havde talt med to forskellige myndigheder, som oplyste forskellige ting. En myndighed oplyste telefonisk, at det var et krav, en anden sagde, at det ikke var. Han deltog også i et møde den 26. november 2012 om lydisolering og vinbar i stueetagen.

I efteråret 2012 opstod der skimmelsvamp. Han var ikke direkte involveret i drøftelserne med Lars Kroman herom. Det tog Richard sig af. Der var en intern orientering i bestyrelsen. I foråret 2013 overtog han og Birgitte dialogen med Det Lille Vinhus, dels fordi Richard havde leveret en stor arbejdsindsats gennem lang tid, dels for at sætte nye ansigter på holdet og få landet tingene og fundet løsning.

Efter kælderens blev genåbnet, berørte de flere gange emnet, om Det Lille Vinhus overholdt den anbefalede afstand til væggen. De opfordrede flere gange Lars Kroman til at overholde de anbefalede 10 cm. Han og Birgitte gentog det også på et møde, som de havde med Lars Kroman. Der kom ikke noget ud af det. Lars Kroman virkede meget modvillig, og de forslag, som han og Birgitte kom med, var han ikke imødekommende overfor, f.eks. at flytte billeder og lyd-dæmpning fra væggen. De havde flere gange bedt ham om dette.

I maj 2013 blev der igen konstateret skimmelsvamp i kælderen. Sagen blev primært håndteret af Birgitte, med ham på sidelinjen. Han mener, at de handlede så hurtigt, som de kunne. De fik henvendelsen fra Lars Kroman måske den 6. maj. Dagen efter var Birgitte og byggelederen fra BMT forbi hos Lars. Den 16. blev der taget en prøve, den 22. fik de en rapport, og den 24. blev lokalet rensat. Det andet skimmelsvampeangreb kunne ikke sammenlignes med det første. Det andet var et let angreb, men de valgte at køre den sikre vej og få et firma til at klare det.

Han var bekendt med, at deres rådgiver havde haft en samtale med fødevarermyndighederne, der oplyste, at der var nultolerance i forhold til skimmelsvamp i forbindelse med opbevaring af fødevarer. Han mindes ikke, at de fik

en henvendelse fra Lars Kroman om det samme i forbindelse med første skimmelsvampeangreb.

Han husker ikke, hvornår udsugningen i lejemålet blev sat til. Det fremgik af anbefalingerne fra rådgiver, at der burde måles efter. Det var ikke evident, at det skulle installeres, men de valgte at gøre det.

De fik på et tidspunkt at vide, at der var en dialog mellem Det Lille Vinhus og Eastern Corner og Kiwi om at etablere supermarked i de to lejemål tilsammen. Det gik så i sig selv, vist fordi Det Lille Vinhus krævede en høj afståelsessum. Det var, hvad de hørte. Han har ikke set nogen dokumentation for denne dialog. I slutningen af april fik bestyrelsen besked om, at Kiwi havde indgået aftale med de lejere. I henhold til lejekontrakten kunne der imidlertid ikke drives supermarked, så Kiwi var afhængige af bestyrelsens accept heraf.

Efter lejemålet blev ophævet den 28. maj, forfulgte de intensivt Kiwi-supermarkedssporet. Eastern Corner havde indikeret, at de var interesserede i at afstå, men selvfølgelig afhængigt af vilkårene. Den 16. juli 2013 fik de et udkast til en lejekontrakt og en optionsaftale fra Kiwi. Kiwi endte dog med at være meget svære at få til at skrive under. Ultimo august meddelte de, at de alligevel ikke var interesserede. De havde masser af mails, der kunne dokumentere denne dialog. I processen var de kommet i kontakt med en person, der arbejder med Dansk Supermarked-koncernen, herunder Netto. Den 5. september 2013 tog de derfor kontakt til denne person og forfulgte dette spor de følgende måneder. De havde en tæt dialog med Netto og modtog positive meldinger fra koncernen, og spørgsmålet blev forelagt direktionen.

Da processen med Netto trak ud, satte de ultimo oktober et til leje-banner i vinduet. De havde da stadig drøftelser med Netto. De havde ikke gjort det tidligere, fordi de fik positive meldinger fra Kiwi og selv ønskede at forfølge dette spor. Da Netto efterfølgende sagde nej, gik de til mægler. Det var primo februar 2014. Lejemålet blev udlejet pr. 1. september 2014. Han ved, at den nuværende lejer havde en lille vandskade efter regnvejret for nylig, men han er ikke bekendt med, at det skulle have sat sig spor i form af svamp eller andet.

Det er rigtigt, at der tidligere havde været en skybrudsskade i et af de store regnvejre. Han husker ikke, hvornår det var. Dengang fik de vistnok penge fra forsikringen til at udbedre skaderne. Det har ikke relation til de penge, der blev brugt på istandsættelse af lejemålet. Han kender ikke til, at der forud for Det Lille Vinhus' lejemål skulle have været et skimmelsvampeangreb. Han ville have fået det at vide som bestyrelsesmedlem, men kendte ikke til den konkrete henvisning. Han vil dog ikke afvise, at det kan være forekommet.

Birgitte Bolette Bisgaard har forklaret blandt andet, at hun har boet i ejendommen i 22 år og siddet i bestyrelsen i fem år. Hun er uddannet scenograf.

Hun var heller ikke involveret i forløbet omkring lejekontrakten ud over, hvad de diskuterede i bestyrelsen. Bestyrelsen syntes ikke, det var en god ide med en vinbar med åbent til sent. Eastern Corner boede der allerede, da foreningen blev stiftet. Forskellen var også, at Eastern Corner var en restaurant.

Hun mener, at Richard orienterede dem om de fem arrangementer i sommeren 2012. Hun erindrer, at der var en dialog mellem Lars Kroman og Richard. De andre deltog ikke deri.

Hun deltog i det sidste møde i november 2012. Det skulle primært handle om lofterne. Det var et kort møde og førte ikke til noget. De blev orienteret om skimmelsvampeprocessen, og hvad der skulle til, og de nåede aldrig rigtigt til lofterne.

Hun var ikke involveret i istandsættelsen efter skimmelsvampeangrebet. Først efter genåbningen af lokalerne overtog hun og Henrik dialogen med Det Lille Vinhus.

I foråret 2013 talte de med Lars Kroman om, at han skulle overholde anbefalingerne om afstand til væggen. Lars, Henrik og hun selv holdt et møde herom i kælderen. Efterfølgende havde de en email-dialog. I maj 2013 kom skimmelsvampen op igen. Efter Lars Kromans henvendelse var hun og BMT nede og se det, og BMT foranledigede, at der blev taget en prøve på foreningens regning. De bad så Andreas Nielsen skrive en rapport om, hvad der skulle gøres. Andreas besigtigede lokalerne den 23. maj og skrev rapport. På den baggrund fik de SSG til at rengøre lokalerne den 24. maj. Når der ultimo maj fortsat var skimmelsvampepletter, var det, fordi Andreas ikke kunne konstatere det på grund af de opstablede kasser. Han kunne ikke komme til. Hun var ked af, at hun ikke fik at vide, at der var skimmelsvamp, som man ikke kunne komme til at fjerne, i lyskassen. Hvis de skulle have haft nogen ud for at gøre noget, havde de gjort det. De fik heller ingen henvendelse fra SSG herom.

Hun bekræftede Henrik Ullersteds forklaring vedrørende bestræbelserne på genudlejning. Da de selv satte skilte op i oktober, havde de fremvisninger, men ikke noget, der førte til noget. Derfor gik de til mægler.

Den nuværende lejer af kælderen er et 3D-printerfirma. Hun ved ikke, hvad de bruger kælderen til. Det er formanden, der har stået for lejekontrakten. Hun mener ikke, der er givet rabat på grund af forhold i kælderen. Hun ved ikke noget om, at der skulle være givet 10.000 kr. i rabat om måneden.

Hun tror, at mailtråden på side 109 må stamme fra før, hun sad i bestyrelsen. Hun husker, at der var noget med skybrud og vand i kælderen, der blev renoveret, men hun har ikke haft noget med det at gøre. Hun var ikke bekendt med konsekvenserne af det. Hun kendte ikke til, at andre i ejendommen hav-

de problemer med skimmelsvamp. Nina havde vist haft lidt pletter.

Henrik Ullersted har supplerende forklaret, at han med 99 % sikkerhed ved, at der ikke er givet rabat til 3D-printerfirmaet, der nu lejer kælderen. Han har været meget involveret i lejekontrakten. Prisen er i overensstemmelse med praksis lavere for kælderen end for stueetagen.

Parternes synspunkter

Det Lille Vinhus ApS har i påstandsdokument af 10. oktober 2014 vedrørende spørgsmålet om lydisolering af lofter gjort gældende, at A/B Sølvholm siden første henvendelse mellem parterne har været fuldt ud bekendt med, at Det Lille Vinhus ApS skulle kunne servere vin i lejemålets stueetage, og at vinhuset ved sin første henvendelse til foreningen gjorde foreningen bekendt med, at vinhuset ønskede at anvende lejemålet til vinbutik, vinsmagning og vinbar. Det fremgår af bilag B, som var første udkast til konditionerne for lejekontrakten, at Det Lille Vinhus ApS ville anvende kælderen til at afholde vinsmagninger samt servere vin og lette retter. Imidlertid fremgår det af kontraktens § 3, at punktet angående servering i kælderen blev taget ud, da dette netop ikke stemte overens med vinhusets tiltænkte anvendelse af lejemålet.

Vinhusets formål med anvendelse af stueetagen har ikke kun været at drive vinforretning, men også at afholde vinsmagninger samt servere vin og lettere retter (vinbar). Det fremgår således utvetydigt af kontraktens § 3, at lejemålet skal anvendes til afholdelse af vinsmagning, samt servering af lettere retter og vin i åbningstiden. Dette skulle naturligvis ske i baren i stueetagen og ikke kun i kælderen. Det fremgår ikke af lejekontrakten, at denne anvendelse skulle begrænses til lejemålets kælder. Såfremt A/B Sølvholm var af den opfattelse, at anvendelsen af lejemålet skulle begrænses mellem kælderen og stueetagen, så kunne og burde foreningen have indføjet dette forhold i lejekontrakten.

Vinhuset har tillige investeret i møbler og inventar til baren, hvilket ville være formålsløst, hvis ikke baren/stueetagen reelt skulle kunne anvendes til sit formål. Møblerne blev desuden stillet op i stueetagen, hvilket A/B Sølvholm var fuldt vidende om og derfor burde have fremsat bemærkninger, hvis foreningen var af den overbevisning, at der kun kunne ske udsækning og servering af vin og mad i kælderen.

Det fremgår af lejekontraktens § 3, at udlejer indestår for, at det lejede ved lejeforholdets begyndelse lovligt kan anvendes som aftalt. Vinhuset har flere gange, såvel skiftligt som ved møder, anmodet A/B Sølvholm om at opsætte lydisolering i stueetagen, da en anvendelse af lejemålet til servering af vin forudsætter, at der opnås alkoholbevilling. En sådan kan kun gives, hvis der er givet brugstilladelse, og denne tilladelse forudsætter opsætning af lydisolering. Idet A/B Sølvholm har undladt at foretage den nødvendige lovliggørelse af lejemålet, har vinhuset ikke kunnet opnå den nødvendige brugstilladelse og

alkoholbevilling. Som følge heraf har vinhuset ikke kunnet anvende lejemålets stueetage som tiltænkt og forudsat i lejekontrakten, hvilket har påført vinhuset et betydeligt driftstab.

Da vinhuset gerne ville have forretningen og vinsmagningerne i gang hurtigst muligt, blev der indledningsvis fokuseret på at få gjort kælderens klar til ibrugtagning og ville derefter gå i gang med stueetagen. Det er således helt naturligt, at vinhuset ikke bad om at få opsat lydisolerede lofter i stueetagen fra begyndelsen. Vinhuset blev i øvrigt ikke klar over det fulde omfang af dette krav før på et langt senere tidspunkt, da det viste sig, at vinhuset ikke kunne få flere engangstilladelser til servering i stueetagen.

Det gøres således gældende, at A/B Sølvholm har handlet ansvarspådragende, og at der er årsagssammenhæng mellem foreningens manglende opsætning af lydisolering og det af Det Lille Vinhus ApS lidte tab.

Det Lille Vinhus ApS har endvidere anført, at ansvarsgrundlaget er tilsikring, samt at vinhuset alene har ansøgt om alkoholbevilling til kælderens, fordi der ikke forelå en brugstilladelse fra kommunen, som er forudsætningen for en alkoholbevilling, og at det derfor ikke er relevant at fremlægge ansøgning til og svar fra Bevillingsnævnet.

Det Lille Vinhus ApS har i påstandsdokument af 10. oktober 2014 vedrørende skimmelsvampeangrebet i efteråret 2012 gjort gældende, at A/B Sølvholm har handlet ansvarspådragende ved manglende håndtering af skimmel-svampeproblematikken i lejemålets kælder, og at foreningen derfor er erstatningsansvarlig for vinhusets driftstab.

Der gik næsten 3 måneder, fra Det Lille Vinhus ApS gjorde A/B Sølvholm opmærksom på problemet, til foreningen foranstaltede rensning af lejemålet. Såfremt foreningen havde reageret straks og langt mere effektivt, ville skimmelsvampen ikke have spredt sig i så stort et omfang, og vinhusets driftstab som følge af lukning ville have været væsentligt begrænset, særlig henset til at der var tale om den for vinhuset vigtigste periode på året.

A/B Sølvholm har som professionel udlejer haft pligt til at handle straks og iværksætte de nødvendige foranstaltninger og udbedringer til at fjerne skimmelsvampen, således at det var muligt for Det Lille Vinhus ApS at drive sin forretning lovligt og sundhedsmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med myndighedens nultolerancepolitik over for skimmelsvamp. Forholdet mellem foreningen og dennes forsikringsselskab er vinhuset uvedkommende.

Som det følger af bilag D, er det ikke første gang, der har været problemer med skimmelsvamp i lejemålet, og A/B Sølvholm har derfor været bekendt med, at skimmelsvamp kunne være et problem i lejemålet. Allerede fordi foreningen forinden var bekendt med skimmelsvampeproblemerne, må det anses for ansvarspådragende, at foreningen ikke straks påbegyndte bekæmpel-

sen af skimmelsvamp i lejemålet efter at have modtaget Det Lille Vinhus ApS' første henvendelse.

A/B Sølvholm har handlet ansvarspådragende, idet denne ikke har reageret straks og mere effektivt på skimmelsvampeangrebet i lejemålets kælder. Som følge heraf har Det Lille Vinhus ApS ikke kunnet anvende lejemålet som tiltænkt og forudsat i kontrakten, hvilket har påført vinhuset et betydeligt driftstab for de godt 2½ måned, som vinhuset har været tvunget til at holde sin forretning lukket. Det har ligeledes været påregneligt for A/B Sølvholm, at Det Lille Vinhus ApS ville lide et driftstab som følge heraf. Samtlige erstatningsbetingelser må således anses for opfyldt.

Det Lille Vinhus ApS har endvidere anført, at ansvarsgrundlaget er culpa, og at ansvaret må anses for skærpet, fordi der tidligere har været skimmelsvamp i bygningen. Med hensyn til tabsbegrænsningspligten er det anført, at Det Lille Vinhus ApS gerne ville afholde arrangementer andetsteds i lukningsperioden, men at dette ikke var muligt, da vin og glas mv. var lukket inde i kælderen.

Det Lille Vinhus ApS har i påstandsdokument af 10. oktober 2014 vedrørende ophævelse af lejemålet og erstatning i den forbindelse blandt andet gjort gældende, at vinhuset var berettiget til at hæve lejekontrakten, dels fordi udlejer væsentligt havde misligholdt kontrakten, dels fordi lejemålet led af væsentlige mangler.

Der var fra lejemålets begyndelse mangler derved, at vinhuset ikke kunne anvende lejemålets stueetage til det i lejekontrakten aftalte formål på grund af manglende opsætning af lydisolerede lofter. Det havde den følge, at der ikke kunne opnås brugstilladelse og alkoholbevilling, som var en forudsætning for Det Lille Vinhus ApS' forretningskoncept, hvilket var A/B Sølvholm bekendt og endvidere fremgår af kontraktens § 3. A/B Sølvholm har misligholdt sin pligt til at sikre, at lejemålet lovligt kunne anvendes som aftalt og forudsat i lejekontrakten, og det særligt idet udlejer har modtaget adskillige påbud fra Det Lille Vinhus ApS om at bringe lejemålet i overensstemmelse med lejekontrakten.

Det Lille Vinhus ApS har herudover ikke kunnet anvende lejemålet til det i lejekontrakten anførte formål på grund af gentagne problemer med skimmelsvamp. Den af A/B Sølvholm etablerede løsning til forebyggelse af skimmelsvampeangreb med udsugning af luft (men ikke indtræk af frisk luft) er ikke tilstrækkelig til at undgå fremtidige skimmelangreb, hvilket er bekræftet såvel af vinhusets som A/B Sølvholms rådgivere. Som følge af, at foreningen ikke har villet etablere det nødvendige omfangsdræn, må det forventes, at vinhuset reelt skulle lukke forretningen på grund af skimmelangreb med jævne mellemrum, formentlig ca. hvor 3. måned, hvilket sagsforløbet tillige illustrerer.

Ophævelsen skete således tillige som følge af, at A/B Sølvholm via deres advokat den 24. maj 2013 stadig fastholdt, at omfangsdræn ikke ville blive etableret. Dermed er lejemålet reelt uanvendeligt for vinhusets (fødevarer)-virksomhed, idet Det Lille Vinhus ApS selvsagt ikke skal tåle gentagne skimmelsvampeangreb i lejemålet med lukketider og omsætningstab til følge. Det er ubestridt, at fødevarermyndighederne har en nultolerancepolitik over for skimmelsvamp, og at der var synlige og kraftige skimmelsvampeangreb i lyskasserne efter A/B Sølvholms rengøring af området. Således ville Det Lille Vinhus ApS – såfremt det havde fortsat sin virksomhed – ikke blot overtræde de fastsatte retningslinjer og dermed risikere sanktioner, men tillige og mere væsentligt bringe sine gæsters helbred i fare. Derfor havde Det Lille Vinhus ApS ikke andet valg end at lukke sin virksomhed ned igen.

Ifølge skimmelsvamperådgiverne vil der til stadighed være problemer med fugt (og dermed skimmelsvamp) i lejemålet i en årrække, uanset at der etableres omfangsdræn. Problemer med skimmelangreb vil således uanset etablering af omfangsdræn være et tilbagevendende problem, hvilket vinhuset ikke er forpligtet til at acceptere. Dette særligt fordi fødevarermyndighederne ikke accepterer nogen form for skimmelvækst i lokaler anvendt til opbevaring eller servering af fødevarer.

Såvel forholdet med manglende opsætning af lydisolering som forholdet med gentagne skimmelsvampeangreb kan enkeltvis begrunde ophævelse af lejekontrakten. Tillige udgør de to forhold i forening en væsentlig misligholdelse, der kan begrunde ophævelse.

A/B Sølvholm er derfor forpligtet til at erstatte Det Lille Vinhus ApS' driftstab samt indretninger af lejede lokaler og flytteomkostninger, som vinhuset er påført som følge af ophævelsen af kontrakten. Endvidere er A/B Sølvholm forpligtet til at tilbagebetale vinhuset det indbetalte depositum.

Vedrørende vinhusets opsætning af billeder og vinkasser langs væggen gøres det gældende, at uanset hvorvidt der måtte stå et begrænset antal vinkasser tættere end 10 cm fra væggen, kunne skimmelsvampeangrebet ikke være undgået. Derudover blev den af A/B Sølvholm etablerede udsugning først sat i drift i april 2013, altså 3 måneder efter afrensningen af lejemålet var afsluttet.

Såfremt retten mod forventning måtte finde, at ophævelsen af lejekontrakten ikke var berettiget, gøres det gældende, at A/B Sølvholm ikke har opfyldt sin tabsbegrænsningspligt i forhold til at genudleje lejemålet. Ifølge Det Lille Vinhus ApS' oplysninger blev lejemålet ikke forsøgt genudlejet i ”opsigelsesperioden”.

Det Lille Vinhus ApS har endvidere anført, at de 18 dage, som A/B Sølvholm brugte, før blev afrenset i foråret 2013, var alt for lang tid, samt at der under hensyn til ovenstående under alle omstændigheder var tale om en

mangel, som det ikke var muligt at afhjælpe inden for rimelig tid. Der var afgivet masser af påkrav om afhjælpning. Ad A/B Sølvholms bestræbelser på genudlejning er det udokumenteret, at der har været forhandlinger med Kiwi, og pligten går også videre end til drøftelser med en enkelt ejer.

Endelig har Det Lille Vinhus ApS i påstandsdokumentet af 10. oktober 2014 om tabsopgørelsen i bilag 29 gjort gældende, at tabet som følge manglende mulighed for at åbne vinbar i Sølvgade kan opgøres ved sammenligning med det senere driftsresultat i Palægade, idet Det Lille Vinhus ApS dér driver forretningsområderne vinbutik og vinsmagning efter præcis samme koncept som i Sølvgade. Blot er smagslokalerne i Palægade mindre og salget af vin til "strøgekunder" nedsat. Det forbedrede bruttoresultat pr. måned udgøres af driften af vinbaren, idet de to øvrige forretningsområder er nedadgående eller i bedste fald konstante.

Det estimerede tab vedrørende vinbutikken er større i november og december 2012 end i sommeren 2013, idet december på grund af julehandlen giver et markant større salg.

Tabene vedrørende vinsmagning i november-december og maj-juni er for allerede bookede smagninger. Disse tal kan fastsættes meget præcist, da vinhuset kender antallet af deltagere samt betalingen pr. deltager. De øvrige poster er estimerede tal på baggrund af gennemsnittet for de nævnte tre perioder.

Bilag 32 viser de øvrige tab lidt som følge af flytningen fra Sølvgade.

A/B Sølvholm har i påstandsdokument af 10. oktober 2014 vedrørende spørgsmålet om lydisolering af lofter gjort gældende, at det følger af 3. afsnit i emailen af 9. februar 2012, der indeholder de hovedvilkår for lejekontrakten, som parterne havde drøftet, at forudsætningen om servering af vin, og dermed også nødvendigheden af en alkoholbevilling, alene vedrørte aktiviteten i kælderen. Da det således ikke var parternes hensigt, at der skulle serveres mad og/eller vin i stueetagen, har A/B Sølvholm ikke været forpligtet til at etablere støjsolierende loft i stueetagen. Synspunktet understøttes yderligere af, at Det Lille Vinhus ApS indledningsvis alene søgte om alkoholbevilling for kælderen.

Lars Kroman har i øvrigt selv handlet, som om Det Lille Vinhus ApS ikke havde tilladelse til at afholde vinsmagninger mv. i stueetagen. Således har Lars Kroman i sommeren 2012 henvendt sig til A/B Sølvholm i forbindelse med fem arrangementer. Havde Lars Kroman selv været af den opfattelse, at Det Lille Vinhus ApS efter lejekontrakten var berettiget til at afholde arrangementer mv. i stueetagen, havde det ikke været nødvendigt at bede om A/B Sølvholms tilladelse hertil. A/B Sølvholm har opfordret Det Lille Vinhus ApS til at fremlægge det i sagen omtalte brev fra Bevillingsnævnet og den forudgående ansøgning, hvilket ikke er efterkommet.

A/B Sølvholm bestrider, at der er et ansvarsgrundlag. Da det aldrig har været hensigten, at der fra lokalerne skulle drives vinbar, kan Det Lille Vinhus ApS ikke få erstattet et påstået tab som følge af manglende mulighed for at drive vinbar.

A/B Sølvholm har i påstandsdokument af 10. oktober 2014 vedrørende skimmelsvampeangrebet i efteråret 2012 gjort gældende, at A/B Sølvholm efter Det Lille Vinhus ApS' henvendelse kontaktede byggelederen på istandsættelsesprojektet for at besigtige og udrede skadens omfang. Denne besigtigede skaden, men kunne ikke vurdere, om det var skimmelføremst, hvorfor foreningen fik taget en prøve til laboratoriekontrol.

Da prøveresultatet forelå den 30. oktober 2012 anmeldte A/B Sølvholm skaden til ejendommens forsikringsselskab og rykkede 6. november 2012. 8. november 2012 var der kontakt til taksator, som oplyste, at en midlertidig løsning med nedvaskning af væggene ikke kunne anbefales, da dette kunne risikere at forværre problemet. Det Lille Vinhus ApS havde lukket det meste af uge 47, og A/B Sølvholm forsøgte uden held at få taksator til at besigtige i uge 46. Dette kunne imidlertid ikke lade sig gøre, og besigtigelsen fandt sted 23. november 2012. Her afviste taksator, at der var tale om en dækningsberettiget skade.

Da de forsikringsmæssige forhold herefter var afklaret, igangsatte A/B Sølvholm straks et forløb til udbedring af skaden, og A/B Sølvholm kontaktede i den forbindelse BMT byg. For at kvalitetssikre renoveringen tog foreningen derudover kontakt til en skimmelrådgiver for at få udarbejdet en handlingsplan. Rådgiveren besigtigede kælderen i uge 48, og arbejdet med renovering startede herefter fuldt op i uge 49 efter rådgiverens anvisninger. Skimmelrådgiverens rapport forelå 7. december 2012. A/B Sølvholm forsøgte ligeledes i denne periode at hjælpe Det Lille Vinhus ApS med alternativ opbevaringsplads, hvilket dog blev afvist af Lars Kroman.

A/B Sølvholm igangsatte renoveringen uden forsinkelse og med ekstra omkostninger til følge, da kælderen stadig var fyldt med inventar og vinlager, som Det Lille Vinhus ApS ikke ønskede flyttet. Da renoveringen gik i gang, viste det sig, at omfanget af skimmelskaden var større end antaget, og derfor tog arbejdet med afrensningen længere tid end forventet. A/B Sølvholm har afholdt omkostninger på ca. 300.000 kr. excl. moms og har i den periode, hvor renoveringen blev gennemført, indrømmet Det Lille Vinhus ApS lejereduktion/lejerfrihed. A/B Sølvholm har derudover forsøgt at hjælpe Det Lille Vinhus ApS med at kunne afholde arrangementer i stueetagen, og foreningen har i den forbindelse selv haft dialog med bevillingsmyndighederne med henblik på opnåelse af midlertidig tilladelse til sådanne arrangementer, hvilket Det Lille Vinhus ApS imidlertid ikke har ønsket at medvirke til.

A/B Sølvholm har ikke i forløbet med konstatering, undersøgelser og renove-

ringen af skimmelsvamp handlet ansvarspådragende og har således ikke pådraget sig et erstatningsansvar.

A/B Sølvholm har yderligere anført, at foreningen ikke er professionel udlejer, idet der er tale om en almindelig andelsboligforening med erhvervslejemål i stueetagen, samt at foreningen har gjort, hvad der kunne forventes. Rengøringen burde måske have været sat i værk hurtigere, men foreningen ønskede en afklaring af forsikringsforholdene, og ved iværksættelsen er det gået hurtigt og hensigtsmæssigt. Der var nok en tidsmæssig forskydning, men lukkeperioden kan ikke klandres foreningen.

A/B Sølvholm har i påstandsdokumentet af 10. oktober 2014 vedrørende ophævelsen af lejemålet og erstatning i den forbindelse gjort gældende, at ophævelsen ikke var berettiget, jf. erhvervslejelovens § 19.

Som følge af den konstaterede skimmelsvamp blev der udarbejdet en rapport den 22. maj 2013, der sammen med bemærkningerne fra Andreas Nielsen blev sendt til Det Lille Vinhus ApS den 23. maj 2013. Lejemålet blev umiddelbart efter, den 24. maj, rengjort af SSG. Rengøringen var ifølge Det Lille Vinhus ApS ikke tilstrækkelig, hvorfor man ophævede lejemålet den 28. maj 2013 uden først at gøre A/B Sølvholm opmærksom på problemet og give foreningen mulighed for at udbedre forholdet.

Andreas Nielsen tog den 23. maj 2013 billeder af lejemålet, der viste, at Det Lille Vinhus ApS havde placeret kasser klods op ad væggen og hængt billeder på væggene på trods af, at Det Lille Vinhus ApS var blevet anbefalet at holde en minimumsafstand på 10 cm til væggene og på trods af, at A/B Sølvholm ved flere lejligheder havde opfordret vinhuset til at følge skimmelrådgiverens anbefalinger og holde den fornødne afstand. De mange vinkasser mv., der var placeret klods op ad væggen, var også baggrunden for, at ikke alt skimmelsvamp var blevet opdaget ved Andreas Niensens gennemgang af lejemålet, og at ikke alt skimmelsvamp blev fjernet ved den efterfølgende rengøring. Andreas Nielsen bekræftede i mail af 31. maj 2013, at årsagen til skimmelsvampen er placeringen af genstande for tæt på væggen.

Andreas Nielsen udtalte i mail af 24. maj 2013, at udbredelsen måtte anses som værende af ”bagatelagtig karakter”, og at der er tale om små enkeltliggende områder. Han vurderede endvidere, at eventuel indeklimamæssig påvirkning er acceptabel. Af hans mail af 30. april 2014 fremgår, at målingerne viser, at forekomsten af skimmelsvamp i kælderlokalet og de overliggende butikslokaler ligger væsentligt under, hvad der kan måles af forekomster i udeluften i sommerhalvåret. Det Lille Vinhus ApS’ mulighed for at afholde vinsmagninger i kælderlokalet har derfor ikke været forhindret. Vurderingen understøttes af analysen fra OBH-gruppen, hvoraf fremgår, at forekomsten af skimmelsvamp i lejemålet ligger på et forventeligt niveau, og at der ikke er indikationer for, at indeklimaet påvirkes af skjulte vandskader. Derudover tog SSG efter rengøringen den 24. maj 2013 en MycoMetertest, hvor begge

prøver viste tal under 25, hvilket er normalt.

Forholdet omkring nultolerance ville ikke have været et problem, såfremt Det Lille Vinhus ApS havde givet A/B Sølvholm lejlighed til at foretage den resterende rengøring, da der i så fald ikke havde været problemer med opbevaring og konsumering af fødevarer/vin i kælderen. Andreas Nielsen anførte tilige, at der efter hans vurdering ikke var sket en spredning af sporer, hvorfor anvendelsen kunne fortsætte som hidtil.

Da der således ikke forelå en væsentlig mangel, da A/B Sølvholm ikke fik mulighed for at udbedre forholdet inden ophævelsen, og da en mindre rengøring kunne foretages inden for rimelig tid, var ophævelsen ikke berettiget, og Det Lille Vinhus ApS har derfor ikke krav på erstatning.

Hertil kommer, at Det Lille Vinhus ApS har udvist egen skyld ved ikke at overholde de anvisninger, som blev givet i rapport af 7. december 2012 og ved at ignorere A/B Sølvholms efterfølgende opfordringer til at agere i overensstemmelse med anbefalingerne og derved øget risikoen for skimmelvækst. Det var ikke muligt for ABVAC at konstatere skimmelvækst bag vinkasserne ved besigtigelsen, og det var derfor heller ikke muligt for SSG at rengøre områderne.

A/B Sølvholm har sørget for rengøring af lejemålet, etablering af automatisk ventilation og etablering af 3 forsatsruder i overensstemmelse med de anvisninger, som kom fra skimmelrådgiveren. Disse forhold viser foreningens vilje og evne til at afhjælpe problemerne.

Brevet af 28. maj 2013 må derfor i stedet betragtes som en opsigelse, hvorfor Det Lille Vinhus ApS havde 6 måneders opsigelse. Det Lille Vinhus ApS betalte ikke leje i opsigelsesperioden, hvorfor A/B Sølvholm har tilbageholdt det af Det Lille Vinhus ApS indbetalte depositum svarende til 6 måneders leje. Af samme grund kan Det Lille Vinhus ApS ikke kræve erstatning for indretning af lejede lokaler, driftstab og flytteomkostninger.

A/B Sølvholm har endvidere anført, at Det Lille Vinhus ApS ikke havde afgivet påkrav efter erhvervslejelovens § 19, hvilket er en forudsætning for ophævelse. Påkrav skal indeholde en påpegning af problemet og en angivelse af konsekvensen, hvis problemet ikke afhjælpes. I relation til loftet kunne man, hvis der var afgivet påkrav (og man havde haft ret i grundlaget) – have hævet inden rimelig tid. Der er ikke afgivet sådanne påkrav i denne sag.

Endelig har A/B Sølvholm vedrørende tabsopgørelsen gjort gældende, at Det Lille Vinhus ApS ikke på tilfredsstillende vis har besvaret opfordringen om at fremlægge nærmere dokumentation for erstatningsopgørelsen, og at den manglende fremlæggelse må tillægges processuel skadevirkning.

Særligt ad posten "vinbar" er denne ikke retvisende, da de to lejemål ikke

kan sammenlignes. Det Lille Vinhus har generelt haft en lavere omsætning i Sølvgade, og selv hvis vinhuset var berettiget til at etablere vinbar i Sølvgade, er posten ikke retvisende, idet personaleomkostninger ikke er inkluderet. Personaleomkostningerne skal under alle omstændigheder fratrækkes bruttoresultatet på begge lejemål, jf. bilag Y, hvorefter resultat på grund af vinhusets egne tal ville være 488.057,25 kr.

Retten's begrundelse og afgørelse

Det lægges til grund, at Det Lille Vinhus ApS ved den første henvendelse til A/B Sølvholm oplyste, at man ledte efter lokaler til vinbutik, vinsmagning og vinbar samlet under et. Af email af 23. februar 2012 fra Lars Kroman til Københavns Kommune fremgår endvidere, at det fra start var Lars Kromans hensigt, at Det Lille Vinhus ApS skulle anvende stueetagen til vinbutik med servering af vin på glas samt servering af lette kolde retter.

Den endelige lejekontrakt indeholder ingen særlige begrænsninger for anvendelsen af stueetagen, idet det alene fremgår, at "det lejede" skal anvendes til detailhandel samt vinsmagning og servering af lettere retter og vin. Den passus, der indgår i email af 9. februar 2012 om vinsmagning i kælderen, kan henses hertil og til den af Lars Kroman tilføjede tekst til det foregående afsnit, ikke tages til indtægt for, at lejekontrakten skulle bygge på en forudsætning mellem parterne om, at stueetagen ikke skulle anvendes til servering af vin. Dette understøttes endvidere af, at A/B Sølvholm ikke reagerede herover, da der efterfølgende blev opstillet borde og stole i stueetagen. Det Lille Vinhus ApS må således anses efter lejekontrakten at have været berettiget til at etablere vinbar i lejemålets stueetage.

Det lægges til grund som ubestridt, at Københavns Kommune stillede krav om lydisolering af lofter som betingelse for, at lejemålets stueetage kunne anvendes til servering af vin, og at kommunens ibrugtagningstilladelse er en forudsætning for opnåelse af alkoholbevilling.

Da udlejer efter lejekontrakten indestår for, at det lejede ved lejeforholdets begyndelse lovligt kan anvendes som aftalt, er A/B Sølvholm herefter erstatningsansvarlig for det tab, Det Lille Vinhus ApS har lidt som følge af den manglende opsætning af lydisolerende lofter, der havde som konsekvens, at de nødvendige tilladelser ikke kunne opnås.

Der er ikke fremlagt egentlige regnskabstal til støtte for tabsopgørelsen. Opførelsen af tabet ved ikke at kunne drive vinbar i stueetagen er i stedet estimeret baseret på bruttoresultatopgørelser for driften i henholdsvis Sølvgade og Palægade. Henset hertil samt til, at driften på de to adresser ikke i alle aspekter er sammenlignelig, må tabet fastsættes skønsmæssigt. Retten finder, at udvidelse med drift af vinbar i Sølvgade må antages at ville have krævet yderligere personale, hvorfor der ved fastsættelsen af tabet bør tages hensyn hertil. Endvidere må der tages hensyn til, at omsætningen på entré til vin-

smagninger ifølge bilag 30 og 31 også ses at have været stigende i Palægade. Det estimerede tab findes herefter med udgangspunkt i bilag Y skønsmæssigt at kunne fastsættes til 480.000 kr.

For så vidt angår skimmelsvampeangrebet i efteråret 2012 lægges til grund, at Det Lille Vinhus ApS første gang rejste problemet over for A/B Sølvholm senest i september 2012 og herefter flere gange rykkede for en løsning. Det lægges endvidere til grund, at A/B Sølvholm i oktober 2012 fik foretaget en test, hvor resultatet forelå ultimo oktober og viste et højt MycoMetertal, at reovering af lejermålet blev iværksat ultimo november, at Det Lille Vinhus ApS herefter var helt lukket frem til 18. december 2012, hvor butikken genåbnede, og at kælderen blev genåbnet 7. februar 2013.

Retten finder, at A/B Sølvholm burde have handlet hurtigere for at få iværksat en reovering af lejermålet og derved har pådraget sig et erstatningsansvar. Det Lille Vinhus ApS har ikke bevist, at en hurtigere iværksættelse af reoveringen ville have medført, at det ikke ville have været nødvendigt at lukke vinhuset i en periode, men retten finder det omvendt sandsynligt, at der ville have været tale om en kortere lukningsperiode og dermed et mindre tab for Det Lille Vinhus ApS. Med udgangspunkt i halvdel af lukkeperioden samt henset til, at opgørelsen af omsætningen i bilag 12 fremstår udokumenteret, og at der ikke er fremlagt dokumentation for antallet af solgte en-trébilletter til vinsmagning og dermed ikke for tab i større omfang end det, der fremgår af bilag 11, findes tabet skønsmæssigt at kunne fastsættes til 50.000 kr.

Det fremgår af erhvervslejelovens § 19, at lejeren kan hæve lejeaftalen, hvis det lejede er mangelfuldt som nævnt i § 18, og udlejereren ikke straks efter påkrav herom afhjælper manglen, eller den ikke kan afhjælpes inden for rimelig tid, hvis manglen må anses for væsentlig, eller udlejereren har handlet svingagtigt. Ophævelsesskrivelsen af 28. maj 2013 var baseret på to begrundelser.

For så vidt angår spørgsmålet om lydisolering af lofter krævede Det Lille Vinhus ApS i september 2012 manglen afhjulpes, hvilket blev efterfulgt af møder mellem parterne herom. Den 15. april 2013 udtog Det Lille Vinhus ApS stævning med påstand om opsætning af lydisolering, hvorfor A/B Sølvholm ikke længere kunne have nogen forventning om, at spørgsmålet ville føre til ophævelse af lejermålet. Henset hertil findes Det Lille Vinhus ApS ikke uden forudgående påkrav at have været berettiget til at hæve lejeaftalen med denne begrundelse.

Det lægges efter bevisførelsen til grund, at der i lejermålet blev konstateret kontinuerlig opfugtning af væggene i kælderen, som gav anledning til vækst af skimmelsvamp, at fødevaremyndighederne håndhævede nultolerance i forhold til skimmelsvamp i lokaler, hvor der opbevares eller konsumeres fødevarer, og at der to gange inden for kort tid forekom egentlige skimmel-svampe-

angreb i lejemålet. Endvidere lægges til grund, at der efter Det Lille Vinhus ApS' krav om afhjælpning, som førte til afrensning af kælderen den 24. maj 2013, fortsat fandtes skimmelsvampevækst i kælderen.

Uanset om den konkrete skimmelsvampevækst kunne være afrenset inden for rimelig tid, hvis Det Lille Vinhus ApS havde rettet henvendelse til A/B Sølvholm herom, findes det på det foreliggende grundlag ved Andreas Niensens email af 24. maj 2013 og den efterfølgende rapport fra OBH-gruppen bevist, at lejemålet havde fugtproblemer af en karakter, der gjorde lejemålet disponeret for og faktisk gav anledning til gentagen vækst af skimmel-svamp, og som derfor udgjorde en væsentlig mangel i forhold til lejemålets anvendelse til vinsmagninger og servering af fødevarer mv., samt at denne mangel ikke kunne udbedres inden rimelig tid. Det fremgår således, at det selv med etablering af dræn måtte forventes, at der i indtil flere år til stadighed ville forekomme fugtskader og følgende vækst af skimmelsvampe. Retten finder det ikke godtgjort, at Det Lille Vinhus ApS' placering af vinkasser var årsag til skimmelsvampevæksten. Det Lille Vinhus ApS må således anses at have været berettiget til at hæve lejekontrakten med henvisning hertil.

Det Lille Vinhus ApS kan på den baggrund kræve det betalte depositum på 119.298 kr. retur.

Retten finder det derimod ikke tilstrækkeligt godtgjort, at A/B Sølvholm i denne relation har pådraget sig erstatningsansvar, idet man havde iværksat afrensning af den konkrete skimmelsvampevækst og handlede i overensstemmelse med Andreas Niensens anbefalinger. På det foreliggende grundlag finder retten ikke tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at A/B Sølvholm var forpligtet til at etablere dræn. A/B Sølvholm er således ikke erstatningsansvarlig for tab lidt i forbindelse med ophævelsen.

A/B Sølvholm skal herefter i alt betale 649.298 kr. til Det Lille Vinhus ApS med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Henset til, at Det Lille Vinhus ApS på den ene side har fået medhold i forhold til ansvarsgrundlaget vedrørende spørgsmålene om lydisolering af lofter og om skimmelsvamp i efteråret 2012 samt til dels medhold i forhold til spørgsmålet om ophævelse, men på den anden side alene har fået medhold i betaling af en mindre del af det påståede beløb, bestemmes, at hver part bærer egne udgifter til advokatbistand, og at den erlagte retsafgift afholdes endeligt af Det Lille Vinhus ApS.

Thi kendes for ret:

A/B Sølvholm skal inden 14 dage betale 649.298 kr. til Det Lille Vinhus ApS med tillæg af procesrente fra den 16. april 2013 til betaling sker.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part.

Mette Undall-Behrend
kst. dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Københavns Byret, den 21. november 2014.

Anna Eilersen, retsassistent