

RETTEEN I VIBORG



Den 3. juni 2003 kl. 14.00 blev fogedretten sat af dommerfuldmægtig Niels Klitgaard i retten i Viborg, Retssal 4, Sct. Mathias Gade 17, 1. sal, 8800 Viborg.

Der blev foretaget FS 2-587/2003

Bl Ejendomme ApS
Th. Reenbergs Vej 18, 1.th.
8800 Viborg
mod:

Lejer 1

Adresse 1

8800 Viborg

og

Lejer 2

Adresse 1

8800 Viborg

For udlejer, BL Ejendomme ApS, mødte Henning Filbert med advokatfuldmægtig Christina Korsgaard Andersen.

Lejerne, Lejer 1 og Lejer 2, mødte med den beskikkede advokat Per Steffensen.

Der blev fremlagt:

- Begæring om udsættelse af lejere med bilag
- Brev af 28. april 2003 med bilag
- Processkrifter af 23. og 28. maj 2003 med bilag

Udlejer nedlagde påstand om, at fogedforretningen fremmes.

Lejerne nedlagde påstand om, at fogedforretningen nægtes fremme.

Henning Filbert forklarede, at han gav besked lejerne om, at Huslejenævnet havde truffet afgørelse i sagen, og at han forventede, at de straks betalte det skyldige beløb. Der skete imidlertid intet. Han sendte derfor et påkrav den 18. marts 2003 med et anbefalet brev. Heller ikke efter afsendelsen af dette, skete der noget. Herefter afleverede han ophævelsesbrevet til lejerne den 27. marts 2003. Om aftenen blev han ringet op af Lejer 2, der var meget ophidset og skældte ud over, at lejermålet var ophævet. Han modtog imidlertid først betaling den 2. april 2003. Under samtalen oplyste Lejer 2, at de ikke havde modtaget påkravet, hvortil han oplyste, at det var sendt anbefalet.

Lejer 2

forklarede, at det er korrekt, at varmeregnskabet

blev indbragt for huslejenævnet, og at det var Filbert, der gjorde ham bekendt med kendelsen. Han rettede herefter henvendelse til LLO, der oplyste, at der var blevet afsagt en kendelse. De fik imidlertid først kendelsen sammen med brevet, der er fremlagt som sagens bilag B. Han ringede herefter op til Person 1, LLO, som ville skrive til udlejeren og forsøge at få en aftale om afdragsvis betaling. Herefter hørte han intet fra LLO. Det næste, der skete i sagen, var at han modtog en ophævelsesskrivelse. Han har aldrig modtaget nogen meddelelse fra postvæsenet om, at der var kommet et anbefalet brev til ham. Han modtog ophævelsesskrivelsen en torsdag og talte med LLO dagen efter. De rådede ham til at betale, og beløbet blev trukket fra hans konto den 31. marts. De har opsagt lejemålet ved brev af 29. april til fraflytning den 15. juli 2003. De forventer fortsat at fraflytte den 15. juli, men det kan muligvis ske lidt tidligere.

Sagen blev procederet.

Udlejeren gjorde til støtte for sin påstand gældende, at der er fremlagt dokumentation for, at der er sendt korrekt påkrav og ophævelsesskrivelse. Der er først sket betaling efter ophævelsen af lejemålet. Udlejeren har løftet sin bevisbyrde for, at påkravsskrivelsen er kommet frem den 19. marts 2003, idet det er det tidspunkt, hvor postvæsenet retter henvendelse til lejerens bopæl. At dette er tilstrækkeligt fremgår blandt andet af afgørelsen i Tidsskrift for Bygge- og Boligret 2000, side 472 og Ugeskrift for Retsvæsen 1950, side 955. Det er uden betydning for sagen, om lejerne har indgået en aftale med LLO.

Lejerne gjorde til støtte for deres påstand gældende, at bilag 2-4 ikke indeholder dokumentation for, at der rent faktisk er afleveret noget i lejernes postkasse. Det følger af afgørelsen i tidsskriftet for Bygge- og Boligret 2001, side 457, at påkravet skal sendes med såvel anbefalet som almindeligt post. I afgørelsen 2000, side 472 var situationen endvidere den, at det var ubestridt, at påkravsskrivelsen var modtaget, hvilket ikke er tilfældet i denne sag. Dette understøttes blandt andet af Lejer 2's reaktion, da han modtog ophævelsesskrivelsen.

Fogeden tilkendegav sin opfattelse af sagen.

Lejerne anmodede om, at der afsiges kendelse i sagen.

Der afsagdes

K E N D E L S E:

Det er ubestridt, at betingelserne for at ophæve lejemålet er opfyldt, såfremt påkravsskrivelsen er kommet frem til lejerne den 19. marts 2003, som påstået af udlejeren.

Ud fra materialet, som udlejerne har modtaget retur fra Post Danmark (bilag 2-4), findes det - trods af lejernes benægtelse - godtgjort, at påkravsskrivelsen er kommet frem til dem den 19. marts 2003.

Udlejerens påstand tages herefter til følge.

Thi bestemmes:

[redacted] Lejer 1 [redacted] og [redacted] Lejer 2 [redacted] udsættes af og BL Ejendomme ApS indsættes i besiddelsen af lejemålet, [redacted] Adresse 1 [redacted] 8800 Viborg.

Efter fogedretsmødet bestemte fogedretten, at [redacted] Lejer 1 [redacted] og [redacted] Lejer 2 [redacted] inden 14 dage til BL Ejendomme ApS skal betale 4.500 kr. i sagsomkostninger.

Fogedretten tilkendte den for [redacted] Lejer 1 [redacted] og [redacted] Lejer 2 [redacted] beskikkede advokat, advokat Per Steffensen, 4.500 kr. + moms i salær. Salæret betales endeligt af statskassen.

Sagen sluttet.
Fogedretten hævet.

[redacted]
dommerfuldmægtig

