

KENDELSE

afsagt den 1. juli 2004 af Fogedretten i Århus i sag

FS 20-3710/2004

Sagsøger

(advokat Mikael Skjødt, Århus)

mod

Sagsøgte

(advokat Kenneth Pilemann, Silkeborg)

Under denne sag, der er modtaget af fogedretten den 28. april 2004, har udlejer, **Sagsøgeren** (i det følgende kaldet udlejer) påstået lejer, **Sagsøgte** (i det følgende kaldet lejer) udsat af lejemålet **Adresse 1**, 8200 Århus N.

Adresse 1, 8200 Århus N.

Lejer har påstået sagen nægtet fremme.

Sagens omstændigheder:

Udlejer indgik den 3. august 2001 en lejeaftale med lejer vedrørende lejemålet **Adresse 1**, 8200 Århus N. Lejeaftalen var tidsbegrænset til den august 2002, men denne tidsbegrænsning er efterfølgende blevet tilsidesat af boligretten, således at lejeaftalen er tidsubegrænset. Huslejen blev aftalt til 2.000 kr. pr. måned.

Huslejen blev ikke betalt for perioden august 2001 til og med november 2001 førend den 29. november 2001. Den 9. august 2002 fremsendte udlejerens advokat påkrav til lejer vedrørende manglende betaling af husleje for juni og juli 2002. Huslejen blev betalt efter, at påkravet var fremsendt. Den 25. august 2002 fremsendte advokat Mikael Skjødt på vegne af udlejer et brev til lejer vedrørende manglende betaling af varme for varmeåret 1. maj 2001 til 30. april 2002. Brevet medførte betaling fra lejerens side.

Den 30. september 2003 blev der fra udlejerens side fremsendt varslingskrivelse om omkostningsbestemt husleje-forhøjelse. Huslejen for lejerens lejlighed steg med 319,87 kr. pr. måned til 2.319,87 kr. pr. måned. Husleje-forhøjelsen havde virkning fra den 1. januar 2004. Der blev ikke fra lejerens side fremsat indsigelser vedrørende husleje-forhøjelsen. Ved brev af 9. februar 2004 fremsendte udlejerens advokat påkrav til lejer om manglende betaling af 758,74 kr. svarende til husleje-forhøjelsen i 2 måneder samt påkravsgebyr. Brevet blev fremsendt såvel anbefalet som almindeligt. Påkravet medførte ikke betaling inden den i påkravet fastsatte frist, hvorfor der den 13. februar 2004 blev fremsendt ophævelsesskrivelse. Ophævelsesskrivelsen

blev ligeledes fremsendt såvel anbefalet som almindeligt. Lejeren betalte restancen den 19. februar 2004.

Den 2. juni 2004 har Dansk Bank på opfordring fra lejeren fremsendt et brev til lejerens advokat, hvoraf det fremgår;

"I forbindelse med betaling af ovennævntes husleje til [Kontonummer] kan vi hermed oplyse, at [Sagsøgte] formodentlig i forbindelse med udsendt budgetinvitation til budgetmøde har rettet henvendelse til banken om, at betalingen forhøjes til kr. 2.319,87."

Der er mellem parterne enighed om, at udlejeren siden den 20. januar 2004 har været bekendt med lejerens manglende betaling af forhøjelsen for januar måned 2004.

Forklaringer:

Der er under sagens forhandling afgivet partsforklaring af [Sagsøgeren] og [Sagsøgte]

[Sagsøgeren] har forklaret, at hun har ejet og administreret ejendommen siden 1968. Vedrørende lejemålet med [Sagsøgte] forklarede hun, at hun først modtog husleje for de første 4 måneder i slutningen af november 2001. Baggrunden for, at hun ikke havde fremsendt rykkere, var, at hendes helbred ikke var for godt i den periode, hvorfor hun ikke fik kontrolleret, om huslejen blev betalt. Hun ringede på et tidspunkt til [Sagsøgte] for at rykke for betalingen.

Baggrunden for påkravet i juli 2002 var, at hun ikke havde modtaget penge. Hun modtog pengene, efter at påkravet var sendt. Vedrørende den manglende efterbetaling for varme, betalte lejeren først efter at være rykket for betaling af advokat Mikael Skjødt. Om den aktuelle misligholdelse forklarede hun, at betalingen på 758,74 kr. først er modtaget den 19. februar 2004.

Det er rigtigt, at hun tabte en boligretssag vedrørende lejeaftalens tidsbegrænsning. Hun har en nøgle til lejligheden, idet hun disponerer over et værelse i lejligheden. Hun mente, at hun har været inden i lejligheden en gang i år. Viceværten har også en nøgle til lejligheden.

[Sagsøgte] har forklaret, at han var bagud med huslejen i 2001 på grund af en fejl i det kontonummer pengene skulle sættes ind på. Da han blev bekendt med fejlen, betalte han straks den skyldige husleje. Grunden til, at han kom bagud med betaling af husleje i juni og juli 2002, var, fordi han havde fået ændret sit budgetsystem. Om varmeefterbetalingen oplyste han, at han ikke havde modtaget brevet om efterbetaling af varme for varmeåret 1. maj 2001 til 30. april 2002. Dette var baggrunden for, at han ikke havde betalt efterregningen til tiden.

Grunden til, at han ikke har betalt den aktuelle misligholdelse, skyldes en fejl i hans bank. Banken har erkendt, at de har lavet en fejl i forbindelse med stigningen i huslejen. Han mente, at han kun har modtaget det ene af brevene fremlagt som bilag 6 og 7, men han kunne ikke huske hvilket et af brevene. Han har i perioder ofte været væk fra lejligheden flere dage på grund af sygdom hos et familiemedlem. Han talte med advokat Mikael Skjødt i forbindelse med, at han modtog et af brevene, og han fik ved den forbindelse ikke oplyst, at ophævelsen ville blive fastholdt.

Han forklarede videre, at udlejeren har været i lejemålet uden, at han har været hjemme, selv om det var aftalt, at udlejeren alene skulle skaffe sig adgang til lejligheden, når han var hjemme. Han bor alene i lejligheden.

Parternes synspunkter:

Udlejeren har gjort gældende, at lejereren har misligholdt lejeaftalen, og at denne misligholdelse er væsentlig. Det kan lægges til grund, at påkravsskrivelsen og ophævelsesskrivelsen er kommet frem til lejereren førend huslejen er blevet betalt.

Ophævelsesskrivelsen er et påbud, hvorefter det afgørende ikke er, hvornår ophævelsesskrivelsen sendes, men hvornår den kommer frem. Det må lægges til grund, at ophævelsen, der er sendt den 13. februar 2004, er kommet frem til lejereren den 14. februar 2004, hvorfor ophævelsen er sket dagen efter sidste rettidige betalingsdag. Formalia er dermed overholdt.

Påkravet er afgivet den 9. februar 2004, og der er sket betaling den 19. februar 2004. Overskridelsen er på 9 dage, hvilket må betegnes som væsentligt. Inden for reglerne om pantebreve er en overskridelse på 7 dage væsentlig, hvorefter pantekreditor kan kræve hele fordringen betalt.

Størrelsen af det skyldige beløb udgør 758,74 kr., hvilket er 19 % af den samlede husleje. Også i denne sammenhæng er der tale om en væsentlig misligholdelse. Sammenlignes der med lejelovens § 47, er en misligholdelse med 12,5 % en væsentlig misligholdelse.

Der er ikke ført beviser for, at lejerens personlig forhold skal betyde, at sagen ikke kan fremmes. Således kan et sygt familiemedlem ikke antages at have betydning i denne sammenhæng.

Fejl begået af tredjemand kan have betydning, men har det ikke i denne sag. Der er ikke fremlagt dokumentation, der godtgøre, at tredjemand har påtaget sig ansvaret for, at hele huslejen ikke blev betalt rettidigt. Det fremlagte bilag A dokumenterer ikke, at Dansk Bank har påtaget sig risikoen for, at huslejen ikke er blevet betalt.

Der er ud fra lejerens tidligere mønster med 4 tilfælde af manglende betaling af husleje til tiden en risiko for, at lejerens også i fremtiden vil undlade at betale huslejen til tiden.

Der kan derfor ud fra en samlet vurdering lægges til grund, at ophævelsen af lejeaftalen er sket med rette, hvorfor sagen skal fremmes.

Lejeren har gjort gældende, at det efter **Sagsøgte** forklaring kan lægges til grund, at han alene har modtaget det ene af de som bilag 6 og 7 fremlagte breve. Dette sammenholdt med, at der er andre, der har adgang til lejemålet, herunder udlejerens, gør det betænkeligt, at antage, at begge breve og/eller sedlen fra postvæsenet med oplysning om, at der er kommet et anbefalet brev, er kommet frem til lejeren. Når det ikke kan bevises, at både påkravsskrivelsen og ophævelsesskrivelsen er kommet til lejerens kendskab, kan sagen ikke fremmes.

Hvis det antages, at ophævelsesskrivelsen er kommet frem, skal sagen nægtes fremme, idet ophævelsen er dateret den 13. februar 2004, hvilket er den dag fristen for rettidig betaling tidligst kunne udløbe. Ophævelsen er dermed sendt for tidligt, og uden retsvirkning.

Lejeren har betalt den 19. februar 2004, hvilket kun er 3 hverdage efter udløbet af fristen for betaling. Sammenholdt med, at det manglende beløb, der ikke blev betalt, kun er på 758 kr., er der tale om en lille fristoverskridelse med et lille beløb, hvilket betyder, at ophævelsen er sket uberettiget, jf. lejeovens § 94.

Lejeren må have en berettiget forventning om, at udlejerens ikke vil skride til ophævelse af lejemålet, idet dette ikke tidligere er sket på trods af 4 tidligere misligholdelsestilfælde. Dertil kommer, at udlejerens siden den 20. januar 2004 var bekendt med, at hele huslejen ikke var betalt. Udlejerens ventede på trods heraf med at fremsende påkrav til den 9. februar 2004, og har derved udvist passivitet.

De tidligere tilfælde af misligholdelse skyldes alle fejl begået af andre end lejeren. Lejeren har således betalt så snart, han blev klar over, at huslejen ikke var betalt til tiden. Om den aktuelle misligholdelse har Danske Bank ved deres brev af 2. juni 2004 påtaget sig ansvaret for, at huslejen ikke blev betalt til tiden. Der består derfor ikke en risiko for, at lejeren ikke vil overholde sine forpligtigelser i fremtiden.

Det må derfor ud fra en samlet vurdering lægges til grund, at ophævelsen er sket uberettiget, hvorfor sagen skal nægtes fremme.

Fogedrettens begrundelse og resultat:

Det kan lægges til grund, at lejeren ikke har betalt hele huslejen for januar

og februar 2004 til tiden. Udlejeren har ved påkravsskrivelse den 9. februar 2004 gjort lejerens opmærksom på den manglende betaling. Påkravsskrivelsen er fremsendt såvel anbefalet som almindeligt. Det kan således lægges til grund, at påkravsskrivelsen er kommet frem til lejeren den 10. februar 2004.

Udlejeren har ved brev af 13. februar 2004 ophævet lejeaftalen. Ophævelsen er fremsendt anbefalet og almindeligt. Det må lægges til grund, at ophævelsen er kommet frem til lejeren den 14. februar 2004. Ophævelsesskrivelsen er et påbud, hvorfor det har virkning fra, det er kommet frem. Ophævelsen er således ikke afgivet for tidligt.

Lejeren betalte restancen den 19. februar 2004, hvilket er 5 dage efter, at udlejeren ophævede lejeaftalen. Restancen udgør manglende betaling af husleje for januar og februar 2004 på hver 319,87 kr. samt påkravsgebyr på 119 kr. i alt 758,74 kr.

Det må efter en samlet vurdering antages, at der er tale om en væsentlig misligholdelse. Der er herved lagt vægt på, at lejeren først betalte restancen 5 dage efter ophævelsen og, at der består en risiko for, at lejeren, der 4 gange tidligere har betalt for sent, i fremtiden også vil misligholde lejeaftalen.

Der er ikke ført bevis for, at tredjemand har haft indflydelse på, at hele huslejen ikke blev betalt til tiden.

Den omstændighed, at lejeaftalen ikke tidligere er ophævet som følge af lejers manglende betaling til tiden kan ikke medføre, at lejeren har en berettiget forventning om, at lejeaftalen ikke vil blive ophævet ved manglende betaling til tiden.

Thi bestemmes:

Sagsøgte udsættes af lejemålet **Adresse 1**
8200 Århus N

Sagsøgte skal til **Sagsøgeren** betale sagsomkostninger med 4.000 kr.

Sagen sluttet.

Fogedretten København

Dommer