



Den 28. oktober 2014, kl. 14:43, blev fogedretten sat på dommerkontoret af
Dommer [REDACTED].

Der blev foretaget:
AS 4-379/2014

Tvangsauktion over ejendommen

matr. nr.: [REDACTED] Matrikel nr. 1
beliggende: [REDACTED] Adresse 1 [REDACTED] By 1
tilhørende: [REDACTED] Ejer [REDACTED]
efter anmodning fra Totalkredit A/S, v/Lollands Bank A/S.

Ingen indkaldt eller mødt.

Der blev fremlagt:

- E-mail af 27. august 2014 fra advokat Mogens Johannesen
- E-mailkorrespondance fra den 1. september 2014 mellem henholdsvis advokat Bjarne Overmark og advokat Mogens Johannesen
- E-mail af 1. september 2014 [REDACTED] Person 1 og Person 2
- E-mail af 12. september 2014 fra advokat Mogens Johannesen
- Processkrift af 29. september 2014 fra advokat Bjarne Overmark.
- Processkrift af 29. september 2014 fra advokat Mogens Johannesen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag handler om, hvorvidt de tidligere fraflyttede lejere [REDACTED] Person 1 og Person 2 har et krav mod auktionskøberen [REDACTED] Køber A/S som følgende af manglende tilbagebetaling af et depositum fra den tidligere ejer af ejendommen.

[REDACTED] Person 1 og Person 2 har nedlagt påstand om, at udlægsforretningen skal fremmes for et beløb på kr. 18.494,50 med henblik på foretagelse af udlæg i ejendommen [REDACTED] Adresse 1 [REDACTED] By 1.

[REDACTED] Køber A/S nedlagt påstand om frifindelse for betaling af kr. 18.823, subsidiært betaling af et mindre beløb.

Endvidere har [REDACTED] Køber A/S over for den af lejerne nedlagte påstand påstået udlægsforretningen nægtet fremme.

Sagens oplysninger

Det fremgår af sagen, at [REDACTED] Person 1 og Person 2 fraflyttede ejendommen pr. 1. september 2011, og at Huslejenævnet i Guldborgsund Kommune den 13. juni 2012 modtog en anmodning fra [REDACTED] Person 1 og

Person 2 om at behandle en tvist vedrørende tilbagebetaling af depositum.

Huslejenævnet traf afgørelser herom den 26. november 2012, hvor **Person 1** og **Person 2** fik medhold i, at de havde krav på tilbagebetaling af det indbetalte depositum fratrullet leje for september måned 2011, i alt 13.000 kr. Huslejenævnets afgørelse blev ikke indbragt for boligretten inden 4 ugers fristen.

Kravet blev indbragt for Retten i Roskilde ved indlevering af betalingspåkrav dateret 5. juni 2013. Heri var kravet opgjort til 13.000 kr. med tillæg af renter fra den 1. oktober 2011.

Sagen overgik til behandling efter reglerne om småsager, idet **Ejer** fremsatte indsigelser mod kravet. Under sagens forberedelse indgik parterne den 17. september 2013 forlig for Retten i Roskilde, hvorefter **Ejer** inden 14 dage skulle betale **Person 1 og Person 2** 13.000 kr. med tillæg procesrente fra den 1. oktober 2011 samt sagens omkostninger med 2.680 kr.

Den 14. januar 2014 blev der foretaget udlæg for 18.824 kr. i ejendommen beliggende **Adresse 1**, **By 1**, som på daværende tidspunkt tilhørte **Ejer**.

Ejendommen blev den 30. juli 2014 solgt på tvangsauktion til **Køber A/S** for et bud på 50.000 kr.

Køber A/S har den 28. august 2014 deponeret 15.423 kr. med forbehold om tilbagesøgning helt eller delvist.

Parternes synspunkter

Person 1 og Person 2 har gjort gældende, at deres krav er beskyttet i henhold til lejelovens § 7, og at kravet ifølge det oplyste har været råbt op som et krav, som tvangsauktionskøber skulle indfri udenfor budsummen.

Det er samtidigt bestridt, at auktionskøber kan sætte spørgsmålstegn ved det indgåede retsforlig eller forudsætningerne herfor. Det er endvidere bestridt, at auktionskøber skulle have grundlag for at påstå, at sag om tilbagebetaling ikke er anlagt rettidigt, at kravet er forældet, eller at auktionskøber kan gøre modkrav gældende, der rejses efter forliget af 17. september 2013.

Det følger af lejelovens § 7, at den nuværende ejer af ejendommen er forpligtet til at opfylde retsforliget af 17. september 2013.

Køber A/S har gjort gældende, at sagen ikke drejer sig om foretagelse af udlæg, men om lejerne har et fortrinsberettiget krav i forbindelse med

tvangsauktionen.

Det må tillægges processuel skadevirkning, at lejerne ikke vil bevise opsigelsestidspunkt mv., hvorfor retten må lægge til grund, at udlejer har et modkrav, der overstiger depositum / forudbetalt leje.

Det er videre gjort gældende, at kravet er forældet i relation til auktionskøber, da sag ikke er anlagt, og da forliget ikke har retskraft i relation til auktionskøber. Endvidere er retssag ikke anlagt indenfor den i lejelovens § 7 nævnte årsfrist. Det bestrides således, at auktionskøber er bundet af det indgåede forlig af 17. september 2013.

Fogedrettens begrundelse og afgørelse

Indledningsvist bemærkes det, at fogedretten er enig med advokat Mogens Johannesen i, at sagen drejer sig om, hvorvidt Person 1 og Person 2 har et fortrinsberettiget krav i forbindelse med tvangsauktionen.

Det følger af lejelovens § 7, stk. 1, 1. og 2. pkt., at en lejers krav på tilbagebetaling af depositum er gyldigt mod enhver uden tinglysning. Hvis kravet rejses af en lejer, der er fraflyttet på tidspunktet for auktionen, følger det af lejelovens § 7, stk. 1, 3. pkt., at kravet skal være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet.

Det lægges til grund, at Person 1 og Person 2 inden 1 år fra fraflytningen har indbragt kravet om tilbagebetaling af depositum for Huslejenævnet, som er kompetent til at afgøre tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning, jf. lejelovens § 106, nr. 4, sidste pkt.

Da Huslejenævnets afgørelse af 26. november 2012, hvorved Person 1 og Person 2 fik medhold i det rejste krav, ikke blev fulgt af Ejer, blev sagen indbragt for retten. Under sagens behandling i retten indgik parterne et retsforlig i sagen den 17. september 2013, der den 14. januar 2014 dannede grundlag for foretagelse af udlæg i ejendommen.

Herefter finder fogedretten, at kravet er rettidigt forfulgt i forhold til lejelovens § 7, stk. 1, 3. pkt.

Kravet mod auktionskøberen er under tvangsauktionen medtaget i størstebebet og findes herefter ej heller at være forældet, jf. forældelseslovens § 18, stk. 3, nr. 2, jf. stk. 1, eller en analogi heraf.

Da det af Køber A/S i øvrigt anførte ikke kan føre til andet resultat, finder fogedretten, at Person 1 og Person 2 har et krav mod Køber A/S på tilbagebetaling af depositum.

Kravet kan opgøres til 13.000 kr. med tillæg af renter fra den 1. oktober

2011.

Fogedretten skal i den forbindelse bemærke, at grundlaget for kravet mod **Køber A/S** som auktionskøber ikke er det med den tidligere ejer indgåede retsforlig med de heri indeholdte sagsomkostninger, men selve aftalen om betaling af depositum. De aftalte sagsomkostninger kan derfor ikke kræves betalt af auktionskøberen.

I sagsomkostninger for fogedretten skal **Køber A/S** til **Person 1** og **Person 2** inden 14 dage betale 1.500 kr. med tillæg af moms, jf. retsplejelovens § 583, stk. 3, 2. pkt., jf. § 313, stk. 1 og stk. 2.

Fogedretten har herved lagt vægt på tvistens udfald, hvorved **Person 1** og **Person 2** i hovedsagen findes at have fået medhold, og på sagens omfang, at der er udfærdiget processkrift.

Derfor bestemmes:

Køber A/S skal til **Person 1 og Person 2** betale 13.000 kr. med tillæg af renter fra den 1. oktober 2011.

I sagsomkostninger skal **Køber A/S** til **Person 1 og Person 2** inden 14 dage betale 1.500 kr. med tillæg af moms.

Auktionssagen udsat på modtagelse af renteberegning fra advokat Bjarne Overmark med henblik på frigivelse af det til fogedretten deponerede beløb.

Fogedretten hævet.

Dommer