

Københavns Byret



Den 5. juli 2013 kl. 13:00 blev fogedretten sat af dommerfuldmægtig
Anonymiseret.

Der blev i sag FS M4-6717/2013

HZ Ejendomme

.

.

mod

Lejer

Adresse 1,

Postnr.

By

afsagt følgende

KENDELSE

HZ Ejendomme har nedlagt påstand om, at **Lejer**
udsættes af lejemålet beliggende **Adresse 1** **Postnr.** **By**, og
at HZ Ejendomme indsættes i samme.

Lejer har nedlagt påstand om, at fogedsagen
afvises og henvises til Københavns Byrets boligret, subsidiært at
fogedsagen nægtes fremme.

Kendelsen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf.
retsplejelovens § 218 b, jf. § 218 a, stk. 2.

Forklaringer

Der er under sagen afgivet forklaring af **Person 1** og **Lejer**.

Person 1 har forklaret blandt andet, at han er anpartshaver i
HZ Ejendomme, hvor de er to anpartshavere med en andel på 50
procent hver. Huslejeopkrævninger sker ved, at lejerne modtager en
faktura hver måned, enten ved brev eller ved at han selv tager forbi
og afleverer i postkassen. Han kan ikke huske om fakturaen af 24.
januar 2013 blev sendt eller overbragt. Husleje betales altid via
faktura, og der kan ikke betales via PBS. HZ Ejendomme har aldrig

været tilmeldt PBS. HZ Ejendomme skiftede i januar 2013 til at anvende Sydbank som bank, mens de før havde anvendt Jyske Bank. Det var den samme konto i Jyske Bank, de anvendte til huslejeindbetalinger. I forbindelse med bankskiftet skulle lejerne indbetale til kontoen i Sydbank. Der blev ikke sendt et brev om bankskiftet til lejerne, men det nye kontonummer blev påført fakturaen for januar 2013 og de efterfølgende. Kontonummeret blev ikke særligt fremhævet på fakturaen. Fakturaen lignede de tidligere fremsendte fakturaer bortset fra det ændrede kontonummer. [REDACTED]

[REDACTED] Lejer [REDACTED] har været lejer i 12-13 år. Indtil ultimo 2011 var Dragør Kommune udlejer, og Dragør Kommune opkrævede leje ved at udsende fakturaer til lejerne. [REDACTED] Lejer [REDACTED] har ikke tidligere været i betalings-misligholdelse, og det har ikke været nødvendigt at sende påkrav. Han kender godt [REDACTED] Lejer [REDACTED], og de taler af og til sammen. [REDACTED] Lejer [REDACTED]

ønskede på et tidspunkt en større lejlighed, og han fremviste en for ham. Han er bekendt med, at [REDACTED] Lejer [REDACTED] nogle gange er ude at rejse i længere tid ad gangen, men han ved ikke altid hvornår eller hvor længe. Han har ikke talt med [REDACTED] Lejer [REDACTED] om, at HZ Ejendomme havde skiftet bank. Han kontaktede ikke Jyske Bank, da han konstaterede, at [REDACTED] Lejer [REDACTED] ikke havde betalt huslejen for februar måned. Kontoen i Jyske Bank var lukket. Han kontaktede heller ikke [REDACTED] Lejer [REDACTED], og han tænkte ikke videre over, hvad grunden kunne være til, at der ikke blev betalt leje. Der blev sendt et påkrav, der først blev sendt den 18. februar 2013. Det blev overgivet til viceværten på et tidligere tidspunkt, men viceværten glemte at få det af sted. Han er sikker på, at viceværten sendte det både med almindeligt og anbefalet brev. Den 19. februar 2013 blev han ringet op af [REDACTED]

[REDACTED] Lejer [REDACTED], der forklarede, at han havde modtaget et brev, som han ikke forstod. Det fremgik, at det var påkravet, som [REDACTED]

[REDACTED] Lejer [REDACTED] ikke forstod. Han forklarede [REDACTED] Lejer [REDACTED], at han skulle betale det beløb, der var angivet i påkravet.

[REDACTED] Lejer [REDACTED] oplyste, at han ville betale beløbet samme dag, da han skulle rejse dagen efter. [REDACTED] Lejer [REDACTED]

indbetalte derefter 250 kr. til kontoen i Sydbank. [REDACTED] Lejer [REDACTED] betalte heller ikke huslejen for marts måned, men alle udeståender blev betalt efterfølgende den 19. marts 2013. [REDACTED]

[REDACTED] Lejer [REDACTED] taler udmærket dansk. Under samtalen gav han ikke konto-nummeret til [REDACTED] Lejer [REDACTED]. Han henviste blot til, at beløbet skulle betales. Da huslejen for marts måned heller ikke blev betalt, forsøgte han at ringe til [REDACTED] Lejer [REDACTED], men der var ikke forbindelse. Han talte med [REDACTED] Lejer's [REDACTED] nabos kæreste, der tømmer post i lejligheden, når [REDACTED] Lejer [REDACTED] ikke er hjemme. De talte om ophævelsen og han fortalte hende, at de ikke vil gøre yderligere før [REDACTED] Lejer [REDACTED] var tilbage fra sin rejse. Det er muligt, at [REDACTED] Tiltalte, Lejer [REDACTED] ringede fra udlandet, men han tager ikke telefonen når ukendte

numre fra udlandet ringer. De talte sammen, da [redacted] Lejer [redacted] var kommet hjem, men han kan ikke huske, hvad de talte om.

[redacted] Lejer [redacted] har forklaret blandt andet, at han er dansk stats-borger, men han kommer oprindeligt fra Irak. Han er førtidspensionist. Han lejede pr. 1. april 2000 sin nuværende lejlighed af Dragør Kom-mune, som han betalte husleje til. I oktober 2011 blev HZ Ejendomme udlejer, og han fik fakturaer fra dem. Han modtager fakturaerne i sin postkasse. Han lavede en aftale med sin bank om, at banken hver måned overfører huslejen automatisk. Han går ikke ned i banken hver måned. Han går kun ned i banken, hvis han kan se, at huslejebeløbet en måned har ændret sig. Der var en huslejestigning i 2012, hvor han gik ned i banken for at få beløbet ændret. Han ser på alle de fakturaer, han modtager, og derefter smider han dem ud. Han har ikke fakturaen fra 24. januar 2013. Han tjekker ikke hver måned om huslejen bliver overført, da han har bedt banken om at overføre. Han har ikke lagt mærke til, hvilken bank eller kontonummer han har betalt til. Det er banken, der tager sig af det. Han har ikke fået at vide, at han skulle betale til et nyt kontonummer eller at HZ Ejendomme havde skiftet bank. Han har blot konstateret på fakturaen, at huslejebeløbet var det samme som sidste måned, og han har ikke lagt mærke til, at der nu stod Sydbank, og han ville heller ikke have tænkt nærmere over det. Han mener ikke, at han har modtaget påkravet. Han har ikke fået besked fra postvæsenet eller været på posthuset for at hente et brev. Han skulle rejse den 20. februar 2013 og han ringede til HZ Ejendomme dagen inden, hvor han talte med [redacted] Person 1 [redacted]. Han ringede blot for at tale med [redacted] Person 1 [redacted] eller [redacted] Person 2 [redacted], der er de to ejere af HZ Ejendomme. Han har et godt og venskabeligt forhold til dem begge. Han fortalte, at han skulle rejse til Thailand i 3-4 uger. Under samtalen oplyste [redacted] Person 1 [redacted], at han skyldte 250 kr. til varme og vand. Han fortalte, at han nok skulle overføre pengene og han fik oplyst et kontonummer, som han skulle betale til. [redacted] Person 1 [redacted] sagde ikke noget om, at han manglede at betale husleje eller om kontoskifte. De talte slet ikke om det. Han gik bagefter ned i banken og fik overført de 250 kr. Han har netbank, men anvendte den ikke på det tidspunkt til huslejebetalinger. Nu holder han øje med sin netbank. Da han var i Thailand ringede han af og til hjem til naboen, der oplyste, at [redacted] Person 1 [redacted] havde forsøgt at få fat på ham. Han ringede derfor til [redacted] Person 1 [redacted], men der blev ikke svaret. Da han kom hjem den 18. marts 2013 ringede han straks til [redacted] Person 1 [redacted], hvor [redacted] Person 1 [redacted] oplyste, at han ikke havde betalt sin husleje. Han forklarede [redacted] Person 1 [redacted], at han har betalt hver måned, som han plejer. Under den samtale fortalte [redacted] Person 1 [redacted], at HZ Ejendomme havde skiftet kontonummer, og [redacted] Person 1 [redacted] oplyste, at huslejen skulle være betalt senest den 1. april 2013. Han gik derfor straks ned og betalte huslejen for februar og marts. Han er ikke sikker på forskellen mellem PBS betalinger og bank overførsel.

Han modtager ikke PBS oversigter hver måned. Det er rigtigt, at der den 20. februar 2013 stod 2.521,42 kr. på hans konto, men han kunne godt have betalt huslejen, da han den 6. februar 2013 hævede 9.000 kr. kontant.

Parternes synspunkter

Advokat Kim Krarup har på vegne af HZ Ejendomme gjort gældende, at lejelovens formkrav er overholdt og at betingelserne for udsættelse derfor er til stede: Huslejen blev ikke indbetalt rettidigt, der er sendt påkrav med anbefalet brev, der er givet en 14 dages frist, og endelig er der sendt ophævelsesskrivelse. Pengeskyld er bringeskyld, hvorfor HZ Ejendomme-mes skift af bankkonto ikke har betydning. Det er muligt, at HZ Ejendomme burde have fremhævet kontoskiftet tydeligere i fakturaen, men det er ikke af betydning, da påkravet kommer efterfølgende. HZ Ejendomme behøver i øvrigt ikke at sende fakturaer til [redacted] Lejer [redacted]. Der er sendt et påkrav, som [redacted] Lejer [redacted] burde have reageret på. Påkravet er modtaget. Der er fremlagt indleveringskvittering, og der foreligger ingen oplysninger om, at brevet er returneret. Påkravet er også sendt med almindelig post, så det må være kommet frem. Der er ikke fremlagt dokumentation for, at der skulle være problemer med postfor-sendelse. Efter modtagelsen af påkravet betalte [redacted] Lejer [redacted] 250 kr. til den rigtige konto. Hvis [redacted] Lejer [redacted] ikke har modtaget påkravet, hvordan ville han så kunne vide, hvilken konto han skulle overføre penge til. Det må lægges til grund, at påkravet er modtaget den 19. februar 2013, hvilket er dagen før [redacted] Lejer [redacted] rejste. Påkravet burde have givet anledning til yderligere undersøgelser. Det fastholdes, at der ikke er sket rettidig betaling og der foreligger ikke undskyldelige omstændigheder. Der henvises til dom trykt i Grundejernes Domssamling 2012/77Ø. Der er forskel på en PBS aftale og en aftale om fast betaling. I tilfældet af en PBS aftale, er udlejer involveret, da udlejer giver oplysninger til PBS. I denne sag er der tale om en aftale mellem [redacted] Lejer [redacted] og dennes bank om betaling af beløb hver måned. Der er derfor ikke tale om en bank fejl eller en fejl vedrørende teknologi. Det er [redacted] Lejer's [redacted] egen fejl, fordi han ikke er opmærksom nok. Det er muligt, at [redacted] Lejer [redacted] har været i en vildfarelse om betalingen af påkravsbeløbet, men det er ikke afgørende, da det er hans egen fejl. Der er endelig ikke grundlag for at henvise sagen til boligretten, da sagen vedrører almindelig betalingsmisligholdelse.

Advokat Klavs Brammer har på vegne af [redacted] Lejer [redacted] gjort gældende, at afvisningspåstanden fastholdes, og at sagen ikke bør fremmes. Der er tale om en lejer, der overholder sine forpligtelser og som ikke tidligere har været i betalingsmisligholdelse. Betalingsmisligholdelsen opstod alene på

grund af HZ Ejendommens kontoskifte, da [redacted] Lejer har givet sin bank instruktion om månedlig betaling af husleje. Det fremgår også, at der er sket månedlig betaling, dog til den tidligere oplyste konto. [redacted] Lejer har oplyst, at han kigger på fakturaerne og går ned i banken, hvis han kan se, at beløbet har ændret sig. HZ Ejendomme har ikke tydeligt nok gjort opmærksom på, at der var sket kontoskifte, og at huslejen derfor skulle betales til en anden konto end tidligere. Fakturaen med oplysninger om kontoskifte var identisk med de tidligere fremsendte fakturaer på nær oplysningerne i bunden med andet kontonummer. HZ Ejendomme burde have fremhævet, at betalings-stedet er ændret. Det er HZ Ejendomme, der må bære risikoen for, at kontoskiftet ikke er tilstrækkeligt tydeliggjort. HZ Ejendomme var derfor ikke berettiget til at sende påkrav. [redacted] Lejer fortsatte i god tro med at betale til den gamle konto. Han ringede oven i købet til Person 1 [redacted] for at høre nærmere, og fik da at vide, at han manglede at betale påkravsgebyret på 250 kr., hvilket han straks gjorde. Han betalte ikke hele påkravsbeløbet, da han allerede den måned havde overført penge til HZ Ejendomme, dog til det forhenværende kontonummer. [redacted] Lejer tog derefter på ferie, og betalte straks, da han kom hjem fra ferien. Det bestrides, at påkravet er modtaget. Det er noteret sendt den 18. februar 2013, men kan ikke mod lejers forklaring lægges til grund, at det er modtaget. [redacted] Lejer har altid betalt til tiden, og han har både betalings mulighed og villighed. [redacted] Lejer har været i en vildfarelse, som HZ Ejendomme ikke har bragt ham ud af, og der er ikke grundlag for at ophæve lejemålet.

Rettens begrundelse og resultat

Henset til sagens kompleksitet samt bevisførelsens omfang, finder foged-retten det ubetænkeligt at tage sagen under påkendelse, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.

Da det er ubestridt, at HZ Ejendomme alene anførte selskabets nye konto i Sydbank som betalingssted nederst i den fremsendte faktura af 24. januar 2013, og at det nye betalingssted ikke på fakturaen eller på anden vis blev fremhævet over for [redacted] Lejer der ikke betalte husleje for februar måned til kontoen i Sydbank, men derimod som hidtil betalte til HZ Ejendommens forhenværende konto i Jyske Bank, finder fogedretten, at HZ Ejendomme ikke var berettiget til at sende et påkrav, og at påkravet derfor ikke kan danne grundlag for en ophævelse af lejemålet.

Sagsomkostningerne er fastsat skønsmæssigt efter sagens karakter, resultat og omfang, som nedenfor bestemt.

Derfor bestemmes:

Udsættelsesforretningen nægtes fremme.

HZ Ejendomme skal inden 14 dage betale 6.000 kr. i sagsomkostninger, der tilfalder statskassen.

Dommer