

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS RETSBOG

Den 20. september 2013 satte Østre Landsret retten i retsbygningen, Bredgade 42, København.

Som dommer fungerede landsdommer Thomas Lohse.

Som protokolfører fungerede sektionsleder **Anonymiseret**

Der foretoges

22. afd. nr. B-2409-13:

HZ Ejendomme ApS

(advokat Kim Krarup)

mod

Lejer

(advokat Klavs Brammer, besk.)

Ingen var indkaldt eller mødt.

Landsretten berigtigede retsbogsudskrift af 19. august 2013 således:

5. afsnit på side 3 får følgende ordlyd: "Statskassen skal betale sagsomkostninger for fogedret og landsret til HZ Ejendomme ApS med 8.000 kr., jf. retsplejelovens § 500, stk. 2, jf. § 331, stk. 1, nr. 4, og § 332, stk. 1, 2. pkt."

I 8. afsnit på side 5 ændres '**Lejer**' til "Statskassen".

Vedlagte berigtigede retsbog erstatter tidligere fremsendte.

Retten hævet.

(Sign.)

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS RETSBOG

Den 19. august 2013 satte Østre Landsret retten i retsbygningen, Bredgade 42, København.

Som dommere fungerede landsdommerne Arne Brandt, Thomas Lohse og Mads Bjerre Østergaard (kst.), førstnævnte som rettens formand.

Som protokolfører fungerede sektionsleder **Anonymiseret**

Der foretoges

22. afd. nr. B-2409-13:

HZ Ejendomme ApS

(advokat Kim Krarup)

mod

Lejer

(advokat Klavs Brammer)

Ingen var mødt eller indkaldt.

Det tidligere fremlagte var til stede.

HZ Ejendomme ApS har kæret Københavns Fogedrets kendelse af 5. juli 2013 (FS M4-6717/2013), hvorefter en begæret udsættelsesforretning nægtedes fremme.

Der fremlagdes endvidere kæresvarskrift af 22. juli 2013 fra den for **Lejer**
 for landsretten beskikkede advokat, advokat Klavs Brammer.

Fogedretten har henholdt sig til den trufne afgørelse.

De modtagne bilag var til stede.

Efter votering afsagdes

K e n d e l s e :

Det fremgår af sagen, at lejer hver måned får tilsendt en faktura vedrørende leje for den følgende måned, og at det kontonummer, der var anført i fakturaerne frem til januar 2012, var en konto i Jyske Bank tilhørende udlejer.

I januar 2013 skiftede udlejer bank til Sydbank, og i den faktura, der blev fremsendt til indkærede vedrørende husleje for februar 2013, var det nye kontonummer anført, og det fremgik, at der var tale om en konto i Sydbank.

Udlejers repræsentant har forklaret, at lejer ikke blev særskilt orienteret om, at udlejer havde skiftet bank.

Lejer har forklaret, at han har en aftale med sin bank om, at banken løbende overfører huslejen til udlejer, og at han løbende kontrollerer fakturaerne for at sikre sig, at de løbende indbetalinger reguleres for eventuelle huslejestigninger, men at han ikke bemærkede, at der på fakturaen for februar 2013 var anført en anden bank og et andet kontonummer end tidligere. Det fremgår af et fremlagt kontoudtog, at lejer indbetalte leje for februar 2013 på udlejers tidligere konto i Jyske Bank, og at den blev tilbageført lejers konto nogle få dage efter.

Det lægges til grund, at udlejer fremsendte påkravsskrivelse den 18. februar 2013, både som anbefalet og almindeligt brev, og det fremgår af postvæsenets oversigt over hændelser vedrørende det anbefalede brev, at brevet blev udleveret den 19. februar 2012 kl.12:36. Herefter, og uanset lejers benægtelse, finder landsretten det bevist, at påkravet er kommet frem til lejer. Det anførte støttes af, at udlejers repræsentant, **Person 1**, i fogedretten forklarede, at lejer samme dag kontaktede ham og fortalte, at han havde fået et brev fra udlejer, som han ikke forstod, og at **Person 1** forklarede ham, at han skulle indbetale det opgjorte beløb, hvilket lejer lovede at ville gøre.

Det lægges til grund som ubestridt, at lejer alene indbetalte et beløb svarende til påkravsgebyret, og at beløbet blev indbetalt på udlejers konto i Sydbank. Huslejen for februar 2013 blev først betalt den 19. marts 2013.

Landsretten finder, at lejer, da han modtog påkrav og efterfølgende talte med **Person 1**, burde have indset, at lejen for februar 2013 ikke var betalt, og at det skyldtes, at huslejen ikke var overført til det kontonummer, som var anført i fakturaen. Det støttes af, at det af kontoudtoget vedrørende lejers konto fremgår, at den indbetalte leje for februar 2013 få dage efter indbetalingen blev tilbageført lejers konto, uden at lejer reagerede.

Under disse omstændigheder finder landsretten, at grundlaget for at ophæve lejeaftalen var til stede.

Fogedrettens afgørelse ændres således, at anmodningen om udsættelse af lejemålet tages til følge.

***Statskassen** skal betale sagsomkostninger for fogedret og landsret *** til HZ Ejendomme ApS** med 8.000 kr., *** jf. retsplejelovens § 500, stk. 2, jf. § 331, stk. 1, nr. 4, og § 332, stk. 1, 2. pkt.** Retten har lagt vægt på sagens udfald, karakter og omfang.

T h i b e s t e m m e s :

HZ Ejendomme ApS indsættes, og **Lejer** udsættes af lejemålet
Adresse 1 **Postnr.** **By** .

***Statskassen** skal i sagsomkostninger inden 14 dage betale 8.000 kr. til HZ Ejendomme ApS.

Retten fastsatte et salær på 2.000 kr. med tillæg af moms til den for indkærede beskikkede advokat, advokat Klavs Brammer.

Kærefgiften tilbagebetales.

Sagen returneres til Københavns Fogedret med henblik på at fremme udsættelsesforretningen.

***Berigtiget i medfør af retsplejelovens § 211, den 20. september 2013.**

(Sign.)

— — —

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den