

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS RETSBOG

Den 2. november 2022 satte Østre Landsret retten i retsbygningen, Østre Landsrets Plads 1, Nordhavn.

Som dommere fungerede landsdommerne Susanne Lehrer, Katja Høegh og Malou Kragh Halling, førstnævnte som rettens formand.

Der foretoges

10. afd. kære nr. B-572-22:

(advokat Morten Nikolai Henrik Hohn)

mod

(advokat Martin Holm Land)

og

10. afd. kære nr. B-584-22:

(advokat Morten Nikolai Henrik Hohn)

mod

(advokat Martin Holm Land)

Ingen var mødt eller indkaldt.

Sagens tidligere fremlagte akter var til stede.

[...] har kæret Retten i Odense, fogedrettens, kendelser af 5. og 19. september 2022 (FS 6706/2022), hvorved [lejers] principale påstand om afvisning af sagen ikke tages til følge, og sagen fremmes, således at han udsættes fra – og [udlejer] – besiddelsen af lejemålet Tietgens Allé, 5230 Odense M.

[lejer] har nedlagt påstand om, at fogedrettens kendelser ophæves, således at fogedsagen principalt afvises, subsidiært nægtes fremme. [Lejer] har endvidere nedlagt påstand om, at [udlejer] skal betale godtgørelse for tort med 7.500 kr. med tillæg af procesrente fra den 14. juli 2022, og at hun skal betale sagens omkostninger

[Udlejer] har nedlagt påstand om stadfæstelse af fogedrettens kendelser af 5. og 19. september 2022.

Landsretten har ved afgørelse af 26. oktober 2022 tillagt kæremålet opsættende virkning, jf. retsplejelovens § 587, stk. 1, jf. § 395.

[Lejer] har til støtte for de nedlagte påstande anført navnlig, at tvister efter lejelovens kapitel 11 skal afgøres af huslejenævnet i første instans, jf. lejelovens § 108, stk. 1. Fogedretten burde derfor have afvist sagen, da [udlejer] skulle have indbragt spørgsmålet for huslejenævnet. Lejelovens § 182 tager alene stilling til de materielle betingelser for en ophævelses rigtighed. Lejelovens kapitel 21 indeholder – i modsætning til kapitel 11 – ikke oplysninger om huslejenævnets kompetence, og derfor må tvisten være henlagt til huslejenævnet, jf. lejelovens kapitel 11 og §§ 108 og 110. Der henvises også til forarbejderne til lejelovens § 108, jf. lovforslag nr. 47 af 13. oktober 2021, de almindelige bemærkninger, pkt. 2.11.2.3, hvorefter huslejenævnets kompetence er udvidet til hele lejelovens kapitel 11. Fogedretten kan derfor ikke længere behandle spørgsmål om ophævelse og efterfølgende udsættelse af lejemål efter lejelovens § 182, stk. 1, nr. 3, uden forudgående afgørelse fra huslejenævnet. Hvis der er tvivl om, hvorvidt et spørgsmål kan behandles af huslejenævnet, skal sagen efter praksis – grundet huslejenævnets specialkompetence – indbringes for huslejenævnet med henblik på nævnets vurdering af kompetence-spørgsmålet, jf. lov om boligforhold § 83. Subsidiært skal fogedsagen nægtes fremme. Ud-

lejer har ret til få adgang til lejemålet, men det skal ske med passende varsel og tilrettelægges således, at det er hensigtsmæssigt og acceptabelt for lejer. Reglerne om udlejers adgang til det lejede tager afsæt i grundlovens § 72 om boligens ukrænkelighed. Fogedretten har lagt til grund, at [lejer] adgangs nægtelse skal anses som dadelværdig i et sådant omfang, at det er rimeligt, at lejeaftalen blev ophævet. Dette er imidlertid urigtigt og i strid med formålet med varslingsreglerne. [Udlejer] forklaring om, at ejendomsmægleren oplyste, at besøget kun tog 1-2 minutter, er hverken bekræftet af mægleren eller [lejer]. [Lejer] oplyste, at tidspunktet ikke passede ham. Det kan ikke lastes [lejer], at han ikke selv traf andre aftaler med ejendomsmægleren. En mæglers besigtigelse i forbindelse med en ejendomsvurdering må anses som et ikke væsentligt arbejde omfattet af lejelovens § 103, stk. 1, hvorfor der skal gives et varsel på minimum 6 uger. Subsidiært gøres det med henvisning til afgørelsen i FM2020.296 Ø gældende, at det korteste rimelige varsel, der kan gives, er fire uger. [Udlejer] varsel var få dage, hvorfor hun ikke har givet [lejer] et rimeligt varsel. Et varsel i juli måned skal desuden være længere som følge af sommerferien, jf. eksempelvis reglerne om tilbudspligt i lejelovens kapitel 24. En ophævelse af lejeaftalen har væsentlige personlige, sociale og økonomiske konsekvenser for [lejer], som ikke står mål med [udlejer] behov for at få adgang til det lejede med kort varsel. [Udlejer] virke som udlejer er professionelt, da hun som minimum har to lejemål i den pågældende ejendom. [Udlejer] forslag om, at [lejer] skulle lægge sin nøgle frem, kan ikke tillægges betydning, da en sådan løsning for [lejer] indebar en risiko for indbrudstyveri uden forsikringsdækning. Det følger af retsplejelovens § 505 og fast retspraksis, at en uberettiget ophævelse af et lejemål med efterfølgende udsættelsessag i fogedretten medfører pligt til at betale godtgørelse for tort. Niveaue for godtgørelse var i 2014 2.500 kr., jf. artiklen i FM 2014.126. Niveaue er siden blevet tredoblet ved en ændring af erstatningsansvarsloven. Der henvises også til afgørelsen trykt i UfR 2010.2257 V. [Udlejer] skal desuden bære sagens omkostninger.

[Udlejer] har til støtte for den nedlagte påstand anført navnlig, at der ikke er tale om en tvist efter lejelovens kapitel 11. Sagen drejer sig om, hvorvidt hendes ophævelse af lejeaftalen var berettiget, hvilket reguleres af lejelovens kapitel 21, navnlig § 182, stk. 1, nr. 3, jf. § 183. Lovens kapitel 21 er ikke underlagt huslejenævnets kompetence, og det var i overensstemmelse med lejeloven, at sagen blev behandlet af fogedret-

ten. Hun har varslet besigtigelse over for [lejer] hele tre gange, og hun har givet ham flere chancer for loyalt at medvirke til besigtigelsen. I hendes varslingskrivelse blev det således angivet, at såfremt tidspunktet ikke var hensigtsmæssigt for ham, kunne han kontakte ejendomsmægleren med henblik på at aftale et andet tidspunkt. Hun har med de seneste to varslinger gjort det klart, at lejemålet ville blive ophævet i henhold til lejelovens § 182, stk. 1, nr. 3, hvis hun og ejendomsmæglerne ikke blev givet adgang til lejemålet. Hun ophævede først lejeaftalen, da hun den 12. juli 2022, dvs. på dagen for den tredje varslede besigtigelse, modtog en mail fra [lejer] om, at der ikke ville blive givet adgang til lejemålet, hvorefter han uden nærmere begrundelse afviste hende ved dø-en. Det blev derfor klart for hende, at [lejer] – uanset varslets længde – var fast bestemt på, at hun ikke var berettiget til at få en ejendomsmægler til at besigtige lejemålet med henblik på at foretage en vurdering af ejendommen. Det fremgår af [lejer] forklaring i fogedretten, at han reelt uden større besvær havde mulighed for at give hende adgang til lejemålet på i hvert fald to af de varslede tidspunkter. Uagtet at ejendomsmægleren den 12. juli 2022 oplyste, at besigtigelsen kun ville vare 1-2 minutter, afviste [lejer] at give adgang, fordi han var træt, og fordi han mente, at hun ikke havde ret til adgang til lejemålet. Det fremgår af [lejer] svar på hendes varslingskrivelse, at han på ingen måde var villig til at samarbejde. Det var af særdeles stor betydning for hende at få adgang til lejemålet, da det var en forudsætning for, at ejendommen kunne blive vurderet, hvilket var afgørende for, at hun kunne få omlagt sine lån. Dette var af stor betydning for hendes økonomi, og det hastede meget, da boligrenten var hastigt stigende. [Lejer] gav på intet tidspunkt forud for fogedsagen udtryk for, at han modsatte sig hendes adgang til lejemålet, fordi varslerne var for korte. Derimod gav han udtryk for den opfattelse, at lejelovens regler ikke gav hende mulighed for at få adgang med det pågældende formål. [Lejer] har med sin adfærd og udmeldinger sat sig selv i en position, hvor hun ikke har set anden udvej end retmæssigt at ophæve aftalen og udsætte ham. Han er på baggrund af sin egen skyld og medvirken ikke berettiget til godtgørelse for tort, uanset om fogedrettens kendelse måtte blive stadfæstet.

Fogedretten har ved sagens fremsendelse henholdt sig til de trufne afgørelser.

De modtagne bilag var til stede.

Efter votering afsagdes

k e n d e l s e :

Sagen angår, om [udlejer] var berettiget til at ophæve parternes lejeaftale i medfør af lejelovens § 182, stk. 1, nr. 3, jf. § 102, med henvisning til, at [lejer] havde modsat sig, at hun sammen med en ejendomsmægler fik adgang til lejemålet med henblik på ejendomsmæglernes vurdering af ejendommen til brug for en låneomlægning.

Landsretten tiltræder, at fogedretten havde kompetence til at påkende sagen, jf. retsplejelovens § 596, stk. 1, og at [lejer] principale påstand om afvisning ikke er taget til følge. Det bemærkes herved, at bestemmelserne i den tidligere lejelovs § 54 og § 93, stk. 1, litra c, om udlejers adgang til det lejede og ret til at hæve lejeaftalen, når lejer modsætter sig, at udlejer eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter § 54, er videreført uden indholdsmæssige ændringer i § 102 og § 182, stk. 1, nr. 3, i lov nr. 341 af 22. marts 2022, jf. herved bemærkningerne til de nævnte bestemmelser i lovforslag nr. 47 af 13. oktober 2021.

Af de grunde, der er anført i fogedrettens kendelse af 19. september 2022, tiltræder landsretten, at [udlejer] under de foreliggende omstændigheder var berettiget til at ophæve lejeaftalen, jf. lejelovens § 182, stk. 1, nr. 3, jf. § 102, og § 183, stk. 1. Landsretten tiltræder herunder, at der under hensyn til besigtigelsens formål, karakter og forventede varighed er givet [lejer] et tilstrækkeligt varsel, og at det med tilstrækkelig sikkerhed er godtgjort, at [lejer] uden rimelig grund modsatte sig, at [udlejer] og ejendomsmægleren fik adgang til lejemålet. Betingelserne for at fremme udsættelsesforretningen på grundlag af ophævelsen findes herefter at have været opfyldt.

Landsretten stadfæster derfor fogedrettens afgørelser.

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

Fogedrettens kendelser af 5. og 19. september 2022 stadfæstes.

[Lejer] skal i kæremålsomkostninger inden 14 dage betale 2.500 kr. til [udlejer].

Retten hævet.

(Sign.)

— — —

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den 03-11-2022

**Sara Bryde
retsassistent**