

# V.L.K 2. december 2022, 3. afd., B-0333-22

Tilladt en lejer at fremlægge en video som bevis under en umiddelbar fogedforretning om udsættelse af et lejemål.

Fogedretten havde afsagt kendelse om, at lejer skulle udsættes af sit lejemål. Lejer havde gjort gældende, at hun havde modkrav som følge af, at lejemålet ikke var klar til indflytning til tiden, at udlejer ikke havde udført de mellem parterne aftalte udbedringsarbejder, så lejer selv havde været nødt til at lægge ca. 70.000 kr. ud for at få udført forskellige istandsættelser, og at lejer betalte husleje, men først kunne flytte ind væsentligt efter 15. september 2020. Lejer kærede afgørelsen. Hun anførte bl.a., at kravene var tilstrækkeligt sandsynliggjorte og havde en ikke ubetydelig værdi, og at en fuld prøvelse af kravene ville kræve bevisførelse, der ikke kunne finde sted under en umiddelbar fogedforretning. Udlejer protesterede imod, at lejer fremlagde en videooptagelse til dokumentation for mangler i lejemålet. Landsretten anførte herom, at bestemmelsen i [retsplejelovens § 597](#), stk. 2, ikke giver grundlag for at afskære rekvisitus fra at føre bevis i form af f.eks. videooptagelse. På den baggrund og efter det oplyste om videooptagelsens indhold tillod landsretten denne fremlagt som bevis. I øvrigt stadfæstede landsretten fogedrettens kendelse.

(Helle Korsgaard Lund-Andersen, Erik P. Bentzen og Lisette Ørnskov Top (kst.))L mod UA/S

## Fogedretten i Aarhus' kendelse 16. september 2022, FS 27-3841/2022

Ingen indkaldt eller mødt.

Der blev fremlagt:

Lejers supplerende bemærkninger af 29. august 2022

Udlejers bemærkninger af 7. september 2022 med bilag 1-7

Ved rekvisition af 12. maj 2022 har *udlejeren, U A/S*, begæret lejeren, L, udsat af lejligheden beliggende X-vej ..., 8000 Aarhus C, under henvisning til, at lejeren ikke har betalt en nærmere angivet lejerestance.

*Lejeren* har påstået forretningen nægtet fremme.

Det fremgår af sagen, at udlejeren med virkning fra 15. september 2020 udlejede lejligheden til lejeren for en månedlig leje af 26.212,00 kr., der forfaldt hver den 1. Skriftlig lejekontrakt med bilag samt beskrivelse af lejemålet ved overtagelse efter renovering dateret den 17. august 2020 og den 23. august 2020 er underskrevet digitalt af parterne den 28. august 2020. Ved skrivelse af 6. april 2022 sendte udlejeren påkrav i medfør af [lejelovens § 182](#), stk. 2, med anmodning om betaling af husleje for februar, marts og april måned 2022, samt påkravsgebyr 284 kr., restance opgjort til i alt 86.380,67 kr., inden 14 dage efter modtagelsen af påkravet. Ved underskrevet e-mail af 27. april 2022 opsigde lejer lejemålet til fraflytning senest den 30. august 2022. Udlejer

bekræftede modtagelsen af opsigelsen den 27. april 2022. Den 4. maj 2022 ophævede udlejer lejemålet. Det fremgår af ophævelsen, at lejer den 26. april 2022 indbetalte 15.000 kr., hvorfor den samlede restance ifølge den til ophævelsen vedlagte specifikation blev opgjort til 71.380,67 kr.

*Udlejeren har gjort gældende, at lejer skal udsættes af lejemålet, fordi lejer væsentligt har misligholdt lejekontrakten ved at undlade at betale leje og anden pligtig pengeydelse. Derudover begrundes anmodningen om udsættelse med, at lejer selv har opsagt lejemålet.*

*Lejer har gjort gældende, at lejer har tilbageholdt husleje som følge af en tvist om renovering af lejemålet i forbindelse med indflytningen, hvor lejer har et modkrav som følge af, at 1) lejemålet ikke var klar til indflytning til tiden 2) at udlejer ikke har udført de mellem parterne aftale udbedringsarbejder, jf. bilag B, og lejer i den forbindelse har været nødsaget til at lægge ca. 70.000 kr. ud til selv at få udført forskellige istandsættelser og 3) at lejer betalte husleje men først kunne flytte ind væsentlig efter 15. september 2020, idet lejer først fik nøglen til lejemålet 15. december 2020. Lejer har et modkrav på 82.536,00 kr. for perioden 15. september 2020 til 15. december 2020.*

Der blev afsagt

## Kendelse

Lejer har bekræftet at have modtaget påkravsskrivelse af 6. april 2022 i overensstemmelse med lejelovens § 182, stk. 2, og at lejer har modtaget ophævelsesskrivelsen af 4. maj 2022.

Lejer har erkendt, at der ikke er betalt husleje i perioden, men har anført, at dette er berettiget, idet huslejen kan modregnes i det krav, hun har mod udlejer.

Det forhold, at der mellem parterne er enighed om, at ikke alle renoveringsarbejder var udført ved lejerens overtagelse af lejemålet, ændrer ikke ved, at betalingsforpligtelsen som udgangspunkt består. Renoveringsarbejdernes omfang og karakter er ikke fastslået, ligesom der ikke er fremlagt nogen dokumentation for de påståede mangler. Lejer har i perioden frem til udsættelsesanmodningens indlevering ikke foretaget retslige skridt med henblik på at få fastslået det eventuelle modkrav. Det er på den baggrund fogedrettens vurdering, at lejer ikke har været berettiget til at undlade at betale husleje.

Efter det for fogedretten oplyste er det herefter godtgjort, at lejer har misligholdt aftalen ved sin betalingsmisligholdelse. Da misligholdelsen ikke findes at være af uvæsentlig betydning, må lejemålet anses for gyldigt ophævet i henhold til lejelovens § 182. Sagen fremmes på den baggrund, jf. rpL § 596.

Derfor

## bestemmes

Den af U A/S fremsatte begæring om udsættelse af L af lejemålet beliggende X-vej ..., 8000 Århus C, fremmes. L skal senest den 1. oktober 2022 fraflytte lejemålet.

Sagen berammes til effektiv udsættelse den 3. oktober 2022 mellem kl. 09.00 og kl. 12.00

Sagen udsat.

Fogedretten hævet.

# Vestre Landsrets kendelse

Som dommere fungerede landsdommerne Helle Korsgaard Lund-Andersen, Erik P. Bentzen og Lisette Ørnskov Top (kst.).

Fremlagte bilag:

- processkrift af 23. november 2022 fra advokat Lasse Hummelhof Frandsen.

De tidligere fremlagte bilag var til stede.

Ved kendelse af 16. september 2022 har Fogedretten i Aarhus bestemt, at U A/S' begæring om udsættelse af L af lejemålet beliggende X-vej ..., Aarhus, fremmes.

Kendelsen er kæret af L med påstand om, at anmodningen om udsættelse afvises, subsidiært at sagen nægtes fremme, mere subsidiært at fogedrettens kendelse ophæves, og sagen hjemvises til fornyet behandling. Til støtte for påstandene har L navnlig anført, at hun har krav på forholdsmæssigt afslag i huslejen, fordi hun først fik nøglerne den 29. oktober 2020, og fordi renoveringsarbejderne hindrede, at lejemålet kunne bruges som bolig inden da, jf. [lejelovens § 94](#), stk. 1. Desuden forringede det lejemålets værdi, at gulvene ikke var nylakerede ved overtagelsen som aftalt, jf. [lejelovens § 95](#), stk. 2. Kravene er tilstrækkeligt sandsynliggjorte og har en ikke ubetydelig værdi. En fuld prøvelse af kravene vil kræve bevisførelse, der ikke kan finde sted under en umiddelbar fogedforretning. Det vil derfor være betænkeligt at fremme sagen, jf. [retsplejelovens § 597](#), stk. 3. Desuden svarer udlejers opgørelse af restancen ikke til den, der blev opgjort i forbindelse med en tidligere udsættelsessag, hvorfor udlejers påkrav er behæftet med fejl. Endelig tog fogedretten ikke stilling til L's anmodning i svarskriftet om syn og skøn samt besigtigelse, hvorfor kendelsen skal ophæves, og sagen hjemvises.

U A/S har påstået kendelsen stadfæstet og har til støtte herfor navnlig anført, at sagen har en tilstrækkelig klarhed og skal fremmes som en umiddelbar fogedforretning. Udsættelsesanmodningen er både begrundet i lejers opsigelse af lejemålet til fraflytning i august 2022 og i lejers betalingsmisligholdelse. Lejers skønsmæssigt opgjorte modkrav er ikke tilstrækkeligt klart til at danne grundlag for modregning. Udlejers påkrav lever op til [lejelovens](#) krav, og det har ikke betydning, at det fremlagte kontoudtog viser yderligere lejerestance oparbejdet efter ophævelsen.

U A/S har desuden protesteret mod, at L fremlægger en videooptagelse til dokumentation for mangler i lejemålet.

Landsretten afsagde

## Kendelse

Efter [retsplejelovens § 597](#), stk. 1, kan en umiddelbar fogedforretning fremmes, hvis rekvirenten kan føre bevis for sin ret ved dokumentbevis eller partsforklaring. Fogedretten kan efter stk. 2 undtagelsesvist tillade anden bevisførelse. Bestemmelsen giver ikke grundlag for at afskære rekviritus fra at føre bevis i form af f.eks. videooptagelse.

På den baggrund og efter det oplyste om videooptagelsens indhold, tillader landsretten denne fremlagt som bevis.

Parterne indgik lejeaftalen med virkning fra den 15. september 2020. L har tidligere undladt at betale husleje for bl.a. oktober til december 2021, og der har i den forbindelse verseret en udsættelsessag i fogedretten. Restancen blev efterfølgende betalt.

Denne sag vedrører manglende betaling af husleje og acontovarme for februar, marts og april 2022. U A/S har den 4. maj 2022 ophævet lejemålet på baggrund af et påkrav af 6. april 2022, hvor restancen svarende til tre måneders husleje, acontovarme, regulering af depositum og påkravsgebyr på 284 kr. var opgjort til 86.380,67 kr. L betalte den 26. april 2022 15.000 kr., hvorefter restancen var 71.380,67 kr., da lejemålet blev ophævet.

Landsretten tiltræder, at det ikke er godtgjort, at der foreligger sådanne mangler ved lejemålet i forhold til parternes aftale om renovering, at L kunne undlade at betale husleje, fordi hun havde krav på forholdsmæssigt afslag heri.

På den baggrund tiltræder landsretten, at betingelserne for at ophæve lejemålet var opfyldt, jf. [lejelovens § 182](#), stk. 1, nr. 1, jf. stk. 2. Det, der i øvrigt er anført af L, kan ikke føre til et andet resultat.

## **Thi bestemmes**

Fogedrettens kendelse stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal L inden 14 dage betale

2.000 kr. til U A/S.

Sagen sluttet.