

## Ø.L.K. 23. februar 2023 10. afd. B-64-23

Tidsbegrænset lejemål blev forlænget og var derfor ikke ophørt på tidspunktet for begæring af lejers udsættelse, hvorfor begæringen blev afvist.

I august 2020 indgik udlejer U og lejer L aftale om et boliglejemål, der skulle være tidsbegrænset og udløb den 1. oktober 2022. Den 6. september 2022 bad L om en forlængelse af lejemålet, idet han havde fået den opfattelse, at U var villig til at give en sådan. Anmodningen blev imidlertid afvist den 8. september 2022 med henvisning til, at der allerede var disponeret over lejemålet ved tidsbegrænsningens udløb. Parterne enedes dog om, at L »pr. kulance« af hensyn til istandsættelsen kunne disponere over lejemålet indtil den 15. oktober 2022. Den 30. september 2022 anlagde L boligretssag mod U med påstand om, at tidsbegrænsningen skulle tilsidesættes, da den ikke var tilstrækkeligt begrundet i U's forhold. U indgav den 3. oktober 2022 begæring til fogedretten om udsættelse af L. Fogedretten afviste at fremme sagen med henvisning til, at lejemålet ikke var ophørt på tidspunktet for begæringens indgivelse. For landsretten gjorde U gældende, at det pga. L's anlæggelse af retssag måtte forventes, at L ikke ville fraflytte lejemålet pr. 15. oktober 2022, hvorfor U havde en retlig interesse i, at udsættelsessagen blev fremmet. Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse om at afvise sagen med henvisning til, at L ikke var forpligtet til at fraflytte lejemålet den 3. oktober 2022, hvor udsættelsesanmodningen blev indgivet.

(Katja Høegh, Susanne Lehrer, Mikkel Isager-Sally (kst.)) *U A/S (adv. Jeppe Holt, København)* mod *L (adv. Henrik Palmkvist, København)*

### Retten i Lyngbys kendelse 11. januar 2023, FS 400-3916/2022

Denne sag handler om, hvorvidt U A/S har krav på at få udsat L af lejemålet i henhold til en tidsbegrænset lejekontrakt.

#### Parternes påstande

U A/S har nedlagt påstand om, at udsættelsesforretningen fremmes, og at L udsættes af lejemålet beliggende, X-vej ....

L har nedlagt en principal påstand om sagens afvisning og en subsidær påstand om, at sagen nægtes fremme.

#### Oplysningerne i sagen

Parterne indgik i august 2020 aftale om leje af omhandlede lejemål. Af kontraktens § 11 fremgår det, at lejemålet er tidsbegrænset, at det ophører uden yderligere varsel den 1. oktober 2022, og at tidsbegrænsningen er begrundet i, at udlejer selv vil disponere over lejemålet.

Forud for indgåelsen af aftalen fremsendte L den 27. august 2020 en mail til C, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

»Jeg vil meget gerne leje lejligheden fra 15.9 og i 2-3 år (ok med 2, hvis det er det udlejer helst ønsker). ...«

Da L ønskede at forlænge lejeperioden, skrev han følgende til D i mail af 6. september 2022:

»Jeg skriver til dig, da jeg modtog et opkald fra C i går, hvori han oplyste, at jeg skal henvende mig til dig vedr. en forlængelse af lejemålet.

Derfor skriver jeg nu til dig med henblik på at forlænge lejeperioden, som vi drøftede, før jeg i sin tid flyttede ind.

Du oplyste dengang, at det var muligt at forlænge lejeperioden ud over de 2 år, der oprindeligt var aftalt med yderligere 2-3 år, hvis alt gik vel, og du ikke selv skulle disponere over lejligheden.

...

Det er min forhåbning, at du vil være positiv overfor at forlænge lejeperioden, men jeg afventer at høre nærmere fra dig i forhold til dette. Som du måske kan huske, så oplyste I ifm. indgåelsen af kontrakten, at det var en mulighed, at du selv skulle bruge lejligheden til beboelse, så jeg krydser naturligvis fingre for, at dette ikke er aktuelt. ...«

Som svar på ovenstående skrev D i en mail s.d., at han allerede havde disponeret over lejligheden på anden vis, hvorfor han desværre ikke kunne tilbyde L at blive i lejemålet.

Ved mail af 8. september 2022 skrev L til D følgende:

»Tak for din mail, der kom noget uventet, da jeg som beskrevet i min mail havde en anden opfattelse af mulighed for at forlænge lejeperioden.

Derfor skal jeg bede om, at der ligesom, da jeg flyttede ind, kan tages hensyn til perioden, hvor lejlighed skal males og rengøres.

Håber på din forståelse. ...«

Ved mail af 11. september 2022 skrev C til L på vegne udlejer og oplyste, at lejekontrakten ophører uden yderligere varsel den 1. oktober 2022, og at de derfor skulle lave en aftale om fraflytning.

C skrev på ny til L den 12. september 2022 og oplyste, at udlejer pr. kulance har givet ham 14 dage til istandsættelse af lejligheden i henhold til lejekontrakten, og at lejligheden som følge heraf skal fraflyttes senest den 15. oktober 2022. Det fremgår videre af mailen, at udlejer uden anden aftale herom ville komme og besigtige lejligheden torsdag den 6. oktober 2022. C anmodede om L's skriftlige bekræftelse herpå.

C rykkede ved mail af 26. september 2022 L for svar på ovenstående.

L skrev ved mail af 27. september 2022 bl.a. følgende til C:

»Tak for din mail, jeg beklager ventetiden på svar, der skyldes travlhed.

I forhold til firma på adressen så er det aftalt med udlejer før indflytning, så hvis der ikke er taget højde for det i aftalen dengang, så må det være en fejl.

Ift. det resterende så vender jeg tilbage i løbet af de næste dage. ...«

Den 30. september 2022 udtog L stævning mod U A/S med påstand om, at U A/S skal anerkende, at lejemålet ikke er tidsbegrænset.

U A/S indgav den 3. oktober begæring til fogedretten om udsættelse af L.

Af oplysningerne i sagen fremgår det i øvrigt, at L den 14. oktober 2022 indgav klage til huslejenævnet over huslejens størrelse.

## Forklaringer

D har forklaret, at hans involvering i ejendommen begyndte i 1998, hvor han sammen med sin kone købte et lejemål i ejendommen. Hans kone har drevet tandlægeklinik i 22 år, men er nu på pension. Der lå en osteforretning i stueetagen, som blev solgt og nedlagt. Ejeren af butikken tilbød ham at købe de fire butikker i stuen samt tre af ejendommens ejerlejligheder. Det er købt i selskabsregi. Selskabet ejer 9 ud af 21 lejligheder. Stueetagen er erhvervsbutikker, der er lejet ud på almindelig vis.

Den i sagen omhandlede lejlighed blev udlejet tidsbegrænset, idet han ønskede at disponere over lejemålet selv. Lejligheden i denne sag blev ledig til udlejning i september 2020, og på grund af lang liggetid med salget af hans og hans kones eget hus ..., indgik de aftale om udlejning i 2 år. Han har med sin kone i mellemtiden købt en andelslejlighed ..., som de bebor nu. Den i sagen omhandlende lejlighed skal derfor sælges.

Han har brugt C's firma til at leje lejligheden ud. Når han har en potentiel lejer, plejer han at få ansigt på lejeren. Han mødtes med L i opgangen ... og fik det indtryk, at L var begejstret for at leje lejligheden. Der blev ikke talt om en lejeperiode på mere end 2 år. Undervejs i forløbet har der heller ikke været talt om muligheden for at få perioden forlænget.

Foreholdt L's mail af 8. september 2022 til ham, har han forklaret, at han ikke har drøftet med L, at han muligvis selv skulle bruge lejligheden. Han har ikke hørt noget tidligere omkring en forlængelse. Kommunikationen med L har været sparsom i hele lejeperioden.

Han gav selv L 14 dage til istandsættelse pr. kulance. Det blev aftalt telefonisk, L kunne jo ikke på en uge nå at sætte lejligheden i stand. Han mener, at C aftalte en dato for besigtigelse forud herfor. Normalt vil han bruge autoriserede håndværkere, men eftersom L selv er inden for byggebranchen, var han indforstået med, at L selv kunne forestå renoveringen. L gav ikke på daværende tidspunkt udtryk for, at han ikke ville fraflytte eller gøre indsigelser mod huslejen eller tidsbegrænsningen. L virkede faktisk tilfreds med at få de 14 dage.

Selskabet U A/S gør sig slet ikke i lejlighedsudlejning normalt. Indtil for 6 måneder siden, var han indehaver af [møbelbutik]. L's lejlighed har tidligere været udlejet til en ældre dame i 5-6 år.

De to andre ejerlejligheder, som selskabet ejer, er også udlejet tidsbegrænset, den ene er udlejet til ..., og den anden er udlejet til en dame, der fraflytter 1. april, hvorefter lejligheden skal sælges.

L har forklaret, at han arbejder i byggeriet, og at han ikke har ikke noget særligt kendskab til lejeloven. Han husker, at han både forklarede C og D, at han ikke var interesseret i udelukkende at bo til leje i 2 år. Han accepterede alligevel en tidsbegrænsning, idet det er hans opfattelse, at dette er blevet standard ved leje af lejligheder.

Når udlejer har fået syn for, at lejer betaler osv., er udlejer måske villig til at forlænge den originale kontrakt. Det er ikke et ligebyrdigt forhold, fordi man som lejer får oplyst, at der er andre klar til at leje, hvis man ikke selv vil leje. Det er muligt, at han har ladet nogle ting glide, som han skulle have påpeget, men det gjaldt for ham om at vise, at han var god nok og kunne betale lejen til tide. Han troede, at forlængelsen var en formalitet.

Han blev i september klar over, at der ikke kunne ske en forlængelse af lejemålet. Han var ret presset i perioden, og hans gravide kæreste var indlagt. C ringede pludseligt og talte om flyttesyn, men det forekom ham underligt, idet han regnede med en forlængelse. Han fik at vide, at en forlængelse skulle drøftes med D, og D oplyste, at han var for sent ude i forhold til en eventuel forlængelse. I første omgang blev han chokeret, fordi han kun havde 14 dage til at flytte ud og finde et andet sted at bo. Han var ude af sig selv, og det kom helt ud af det blå. Aftalen om de 14 dage handlede om, at han også selv blev skubbet i begyndelsen af lejemålet, da den tidligere lejer skulle have 14 dage til at gøre lejligheden i stand. Det var for ham ikke realistisk, at han kunne gøre lejligheden i stand inden for 14 dage. Da han havde sundet sig, kontaktede han nogle forskellige for at høre, hvad hans rettigheder og muligheder var i forhold til lejeloven. Han fik oplyst, at det ikke var lovligt med en arbitrær tidsbegrænsning. Det gik op for ham, at han måske havde en sag.

Det var kort inden kontrakten udløb, at han kom i kontakt med sin advokat. Han har talt med flere, der alle mente, at han havde en sag, men ingen af dem, havde tid til at hjælpe ham eller virkede som om, at de var på lejers side. Han har haft kontakt med ham, der boede i lejligheden inden ham. Denne fortalte, at han gerne ville være blevet boende, men havde fået afslag herpå. Det handlede alene om, at hans kontrakt var udløbet.

## Parternes synspunkter

U A/S har til støtte for påstanden om udsættelse i sit supplerende processkrift anført følgende:

»Anbringender ad L's udsættelse

*Parterne har indgået aftale om, at lejemålet skulle afleveres istandsat den 15. oktober 2022 og herefter ophørte.*

Det gøres gældende, at L ved aftale med rekvirenten har givet afkald på sine rettigheder til at gøre indsigelse mod tidsbegrænsningen, idet L indgik aftale om, at lejeforholdet de facto ophørte den 1. oktober 2022, men at lejemålet rent fysisk skulle afleveres istandsat til rekvirenten den 15. oktober 2022.

L har ad flere omgange selv bekræftet denne aftale, jf. f.eks. bilag 6, 11, 12 og 13.

Det skal særligt fremhæves, at det var L selv, som allerede den 8. september 2022 tog initiativ til at indgå en sådan aftale om forlængelse af istandsættelsesperioden som »det bedre alternativ«, jf. bilag 3, da han ikke kunne nå at foretage den i lejekontrakten aftalte istandsættelse til den 1. oktober 2022.

Lejelovgivningens regler har aldrig forhindret en sådan aftale, når tvisten, som forholdet vedrører, er opstået, da det netop skal motivere lejeforholdets parter til at finde aftaler som det bedre alternativ til et hav af huslejenævns- og boligretssager.

I huslejenævns sagen, som L har indgivet med henblik på at få tilbagebetalt en påstået forhøjet leje, har L i sit eget indlæg af den 16. november 2022 netop bekræftet denne aftale, jf. bilag 11.

Det fremgår af Boliglejeret, 3. udg., side 99, der er skrevet af højesteretsdommer Niels Grubbe, at »hver part i retsforholdet kan give afkald på sine rettigheder ifølge en ufravigelig regel, når det forhold, reglen angår, er aktuelt, idet ufravigeligheden skal tjene til at beskytte lejerens, ikke offentlige interesser...«, hvilket således gøres gældende at være tilfældet i denne sag, jf. ovenfor. Dette uddrag er en del af materialesamlingen.

Det følger også modsætningsvist af L's egen replik i den af ham anlagte boligretssag, at L anerkender princippet/retsreglen, idet han har anført følgende på side 2 (bilag 6)

»Det er sagsøgers [L's] opfattelse, at sagsøgers accept af tidsbegrænsningen ved indgåelsen af lejekontrakten ikke kan medføre, at han har mistet retten til at påberåbe sig tilsidesættelse af tidsbegrænsningen.« (...)

Det forhold, at L gennem aftale og efter at have givet afkald på sine rettigheder på et tidspunkt, hvor spørgsmålet var opstået, »fortryder«, eller måske bliver fejlagtigt rådgivet af sin advokat og/eller LLO, og alligevel vælger at gøre indsigelse mod tidsbegrænsningen i form af en efterfølgende boligretssag, er ikke ensbetydende med, at L den vej igennem kan »tilbagekalde« sit afkald:

L har bekræftet, at lejeforholdet var ophørt og skulle afleveres istandsat den 15. oktober 2022, hvilket rent aftaleretligt ikke (ensidigt) kan tilbagekaldes. En boligretssag kan ligeledes ikke ændre herpå.

Hvis fogedretten og/eller boligretten mod forventning og på trods af parternes entydige aftale, som L endda selv har bekræftet, når frem til at kunne prøve spørgsmålet om tidsbegrænsningen, ville det være ensbetydende med, at boligretten gjorde det illusorisk, at parterne i et lejeforhold kunne indgå efterfølgende aftaler, eksempelvis ville det udelukke, at der legalt kunne indgås aftale under et flyttesyn, idet lejerer jo så blot efterfølgende kunne trække sin accept tilbage og overlade det til huslejenævnet henholdsvis boligretten at træffe afgørelse om tilbagebetaling af husleje.

En lejer kan for eksempel også bindende give afkald på at gøre indsigelse mod et allerede udsendt varmeregnskab, men kan ikke på forhånd give afkald på sine rettigheder før modtagelse af et varmeregnskab.

Det skal på forhånd fremhæves, at L ifølge eget udsagn har været en aktiv erhvervsdrivende i lejeperioden, hvorfor L selvsagt også i høj grad har været i stand til at tage vare på sig selv i den af ham iværksatte dialog med rekvirenten, jf. f.eks. bilag 14, der er en mailkorrespondance af 14. januar 2022 mellem parterne:

»Jeg er selvstændig, arbejder ganske meget både ude og hjemme. Så mine dage er hektiske, der er væsentlige summer på spil i store kontrakter, der løber i årevis. I min branche er kredit på mange hundrede tusinde kroner i 1-2 kvartaler ikke en sjældenhed, så jeg er ikke en person, der tænker, at verden går af lave, eller far stress over, at så små beløb, som vores mellemværender normalt er, ikke lige er blevet afregnet på dagen eller ugen. Det kan ganske enkelt ikke hidse mig op, eller få mig til at ligge søvnløs om natten.

Læg dertil lange arbejdsdage, hvor jeg starter tidligt, slutter sent, og generelt knokler på for at skabe et navn og en succes i min branche. På 3 år går vi fra at være en enkeltmandsvirksomhed til at være 10-15 ansatte...

Hvis det bare handler om at være emsig, ubehagelig og en pine, så kan vi da sagtens lave en konkurrence om, hvem der er bedst til det. Men det, tænker jeg ikke, er hverken ønskeligt eller fører nogen vegne«

## *2. L har på grund af passivitet mistet adgangen til at anfægte tidsbegrænsningen*

Hvis fogedretten mod forventning kommer frem til, at der ikke er indgået en aftale om, at lejemålet skulle afleveres ryddet og istandsat den 15. oktober 2022 i stedet for den 1. oktober 2022, gøres det subsidiært gældende, at L på grund af passivitet har mistet adgangen til at anfægte henholdsvis at gøre indsigelse mod lejekontraktens tidsbegrænsning, idet L først gjorde indsigelse den 30. september 2022, dvs. dagen inden lejemålets ophør.

Dette gælder uanset, om tidsbegrænsningen måtte være saglig eller ej.

Der henvises indledningsvist til kapitel 14.4.3.3 i bogen »Boliglejemål«, der fremlægges som bilag 15:

»Selvom det viser sig, at udlejers begrundelse for tidsbegrænsningen ikke kan anses for at opfylde [lejelovens § 80](#), stk. 3, og derfor som udgangspunkt må tilsidesættes, er denne konsekvens af reglen i [lejelovens § 80](#), stk. 3, afhængig af, hvor vidt lejer tidsnok har gjort indsigelse mod tidsbegrænsningen. Gør lejer først indsigelse mod tidsbegrænsningens berettigelse ved dennes udløb, eller når det viser sig, at udlejer ikke agter at forlænge

tidsbegrænsningen vel inde i den aktuelle periode, vil lejers indsigelse kunne blive anset som for sent fremsat, altså at lejer har for holdt sig passivt over for berettigelsen af den indgåede tidsbegrænsede lejeaftale.

For fuldstændighedens skyld skal det bemærkes, at der i den tilsvarende bestemmelse i [erhvervslejelovens § 63](#) er indarbejdet en »reaktionsfrist« for lejer, hvorefter han senest skal have anlagt sag mod udlejer med påstand om tilsidesættelse af tidsbegrænsningen senest 1 år efter lejeforholdets på begyndelse, dog senest 6 måneder før udløbet af den aftalte lejetid...«

Dette princip ses også udtrykt i afgørelsen GD 1995/21 B, hvor den pågældende lejer gjorde indsigelse mod tidsbegrænsningen 5 dage før, at lejemålet automatisk ophørte i henhold til lejekontrakten, hvilket var for sent. Udsættelsesforretningen blev fremmet.

I denne sag har L først gjort indsigelse om eftermiddagen dagen inden, at lejemålet ophørte.

Der kan også henvises til en nyere Vestre Landsrets afgørelse trykt som GD 2016/65V (...):

»Fogedretten lægger til grund, at L første gang i mail af 26. juni 2015 og efterfølgende den 1. juli 2015 gør U opmærksom på, at han ikke var klar over tidsbegrænsningen.

På denne baggrund har L, ved først få dage før udløbet af forlængelsen af påberåbe sig, at lejeaftalen mellem parterne ikke var tidsbegrænset, udvist en sådan retsfortabende passivitet, at han ikke kan påberåbe sig en tilsidesættelse af tidsbegrænsningen af lejeaftalen.

Lejeforholdet mellem U og L var herefter tidsbegrænset til den 30. juni 2015, og U's påstand om fremme af udsættelsessagen tages herefter til følge.«

Kendelsen blev kæret til Østre Landsret, der stadfæstede fogedrettens kendelse.

Fogedretten skal således ikke tage stilling til, hvorvidt tidsbegrænsningen er saglig eller ej, men alene tage stilling til, om L enten skal udsættes, idet han ikke har fraflyttet lejemålet den 15. oktober 2022 i overensstemmelse med parternes aftale, som L selv har anerkendt, eller om L subsidiært skal udsættes, idet han ved passivitet og i overensstemmelse med praksis har mistet retten til at anfægte tidsbegrænsningen.«

L har i sit processkrift af 3. januar 2023 gjort følgende anbringender gældende:

*Ad principal påstand:*

Overordnet gøres det gældende, at boligretten er specialret, for så vidt angår tilsidesættelse af tidsbegrænsningen af lejeforhold, jf. [lejelovens § 202](#), stk. 1.

Som følge heraf, har fogedretten ikke kompetence til at tage stilling til spørgsmålet, jf. [lejelovens § 202](#), stk. 3, modsætningsvist, hvorfor sagen skal afvises.

Det gøres endvidere gældende, at rekvisitus ikke har udvist passivitet.

I forlængelse heraf gøres det gældende, at rekvisitus anfægtede tidsbegrænsningens gyldighed, så snart rekvisitus blev bekendt med, at der var grundlag herfor.

Idet det herefter er sandsynligt, at boligretten vil tilsidesætte tidsbegrænsningen, skal sagen også af den grund afvises.

Herudover gøres det gældende, at det for at sagen kan oplyses fuldt, vil være nødvendigt at føre vidner, hvilket ikke kan ske for fogedretten, jf. [retsplejelovens § 597](#), stk. 1, hvorfor sagen også af den grund skal afvises.

Endelig gøres det gældende, at det, henset til den foreliggende usikkerhed om tidsbegrænsningens gyldighed, må anses som betænkeligt at fremme sagen, hvorfor den også af den grund skal afvises, jf. [retsplejelovens § 597](#), stk. 3.

*Ad subsidær påstand:*

Såfremt fogedretten måtte finde, at fogedretten er kompetent til at træffe afgørelse i sagen, at fogedretten kan tage stilling til spørgsmålet om den påståede passivitet, at fogedretten kan tage stilling til gyldigheden af tidsbegrænsningen og, at dette kan ske uden førelse af vidner, hvilke forhold alle bestrides, gøres det gældende, at rekvisitus ikke har udvist passivitet i overensstemmelse med princippet i [TBB 2004.237 V](#).

Rekvisitus har, i lighed med lejeren i ovennævnte sag, taget retslige skridt så snart rekvisitus blev bekendt med, at tidsbegrænsningen kunne anfægtes.

Rekvisitus har således ikke udvist passivitet.

I ovennævnte sag indgav lejeren stævning mod udlejeren dagen efter tidsbegrænsningens udløb, uden at landsretten fandt, at lejeren havde udvist passivitet.

Det gøres herefter gældende, at det forhold, at rekvisitus indgav stævning den 30. september 2022, således ikke medfører, at rekvisitus har udvist passivitet.

Det gøres desuden gældende, at rekvisenten ved ordlyden af e-mails (bilag B) selv har givet rekvisitus den opfattelse, at lejeforholdet ikke ophørte den 30. september 2022.

Det gøres herudover gældende, at tidsbegrænsningen af lejeforholdet ikke er tilstrækkeligt begrundet i rekvisentens forhold.

I forlængelse heraf gøres det gældende, at rekvisenten på intet tidspunkt, hverken under nærværende fogedsag eller under den anlagte boligretssag, har anført den reelle årsag til tidsbegrænsningen.

Allerede af den grund, kan tidsbegrænsningen ikke anses som tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold, hvorfor tidsbegrænsningen skal tilsidesættes, jf. [lejelovens § 173](#), stk. 3.

## **Fogedrettens bemærkninger og resultat**

Fogedretten lægger som ubestridt til grund, at parterne den 31. august 2020 indgik aftale om leje af lejemålet beliggende X-vej ..., og at lejemålet ifølge kontrakten var tidsbegrænset frem til den 1. oktober 2022. Det bemærkes, at lejekontrakten ikke har været forelagt fogedretten i underskrevet form, men at parterne samstemmende har bekræftet aftalens indgåelse.

Efter bevisførelsen, herunder navnlig efter forklaringerne fra både L og D, lægger fogedretten endvidere til grund, at D på vegne udlejer, pr. kulance, tilbød L yderligere 14 dages brug af lejligheden mod at denne afleverede lejligheden istandsat senest den 15. oktober 2022, hvilket L accepterede.

Dette understøttes tillige af U A/S' eget anbringende om, at »Parterne har indgået aftale om, at lejemålet skulle afleveres istandsat den 15. oktober 2022 og herefter ophørte«.



Da lejemålet herefter ikke kan anses for ophørt før end efter den 15. oktober 2022, og da sagen er indbragt for fogedretten den 3. oktober 2022 og således forud for lejeforholdets ophør, afvises sagen fra fogedretten.

Da sagen er afvist fra fogedretten, skal U A/S betale sagsomkostninger til L til dækning af dennes udgifter til advokatbistand. Sagsomkostningerne, der er fastsat under hensyn til sagens omfang, karakter og varigheden af forhandlingen den 4. januar 2023, fastsættes til 25.000 kr. Det er ved afgørelsen lagt til grund, at L ikke er momsregistreret.

## Thi bestemmes

Sagen afvises fra fogedretten.

U A/S skal i sagsomkostninger til L betale 25.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage og forrentes i medfør af [rentelovens § 8 a](#).

## Østre Landsrets kendelse

Der fremlagdes kæreskrift af 25. januar 2023, hvorved advokat Jeppe Holt på vegne af U A/S har kæret Retten i Lyngbys kendelse af 11. januar 2023 (FS 400-3916/2022) om, at sagen afvises fra fogedretten, og om at U A/S i sagsomkostninger til L skal betale 25.000 kr.

Endvidere fremlagdes fogedrettens fremsendelsesbrev af 6. februar 2023 og udskrift af fogedbogen indeholdende den kærede afgørelse.

Der fremlagdes endvidere kæresvarskrift af 15. februar 2023 fra advokat Henrik Palmkvist på vegne L.

Fogedretten har ved sagens fremsendelse henholdt sig til den trufne afgørelse.

De modtagne bilag var til stede.

U A/S har nedlagt påstand om, at kendelsen ophæves og hjemvises til behandling ved fogedretten med henblik på udsættelse af L af lejemålet beliggende X-vej ..., subsidiært at fogedrettens omkostningsafgørelse ophæves, mere subsidiært at omkostningerne nedsættes efter landsrettens skøn til et lavere beløb end fastsat af fogedretten.

L nedlagt påstand om, at fogedrettens kendelse stadfæstes, subsidiært at sagen nægtes fremme.

U A/S har til støtte for den principale påstand anført navnlig, at selskabet på tidspunktet for indgivelsen af udsættelsesansøgningen af 3. oktober 2022 havde retlig interesse i denne, idet det henset til L's indgivelse af stævning til boligretten den 30. september 2022 med påstand om, at U A/S skulle anerkende, at lejemålet ikke var tidsbegrænset, stod klart, at L ikke ville overholde parternes aftale om, at han senest den 15. oktober 2022 skulle have istandsat og fraflyttet lejemålet. Til støtte for den subsidiære og mere subsidiære påstand har U A/S anført, at der, når fogedretten i sin begrundelse lagde til grund, at L i september 2022 afgav løfte om at fraflytte lejemålet senest den 15. oktober 2022, ikke er grundlag for at tilkende ham sagsomkostninger som sket. Værdien af boligretssagen er endvidere rettelig 148.800 kr. og ikke den af L over for boligretten anførte værdi på 744.000 kr. Sagsomkostningerne for fogedretten skal, henset til at U A/S fik medhold i sine principale anbringender, til den korrekte værdi af boligsagen og til sagens forløb, herunder at L kun har indleveret et kort processkrift og fogedmødet kun varede 1 time, under alle omstændigheder nedsættes.



L har til støtte for påstanden om stadfæstelse anført navnlig, at fogedrettens kendelse er korrekt, og at U A/S ikke havde retlig interesse i fogedforretningen på tidspunktet for indgivelsen af udsættelsesansøgningen. Vedrørende U A/S' subsidiære og mere subsidiære påstand har L anført, at han over for boligretten har berigtiget angivelsen af boligsagens værdi på et telefonmøde den 21. november 2022, hvilket U A/S er bekendt med. De tilkendte sagsomkostninger er henset til sagens karakter, omfang og varigheden af fogedmødet passende.

Efter votering afsagdes

## Kendelse

Gennemtvangelse af besiddelseskrav som nævnt i [retsplejelovens § 528](#) ved en umiddelbar fogedretning, jf. [retsplejelovens § 596](#), stk. 1, forudsætter i en sag om udsættelse af lejemål, at lejer er forpligtet til at fraflytte lejemålet. Landsretten er enig med fogedretten i, at denne betingelse skal være opfyldt på det tidspunkt, hvor udlejer indgiver udsættelsesansøgning til fogedretten.

Landsretten tiltræder af de grunde, som fogedretten har anført, at L ikke var forpligtet til at fraflytte lejemålet, da U A/S indgav udsættelsesansøgning den 3. oktober 2022, og at dette medfører, at sagen skal afvises. Den omstændighed, at L efter det oplyste er blevet boende i lejemålet efter den 15. oktober 2022, ændrer ikke herpå.

Efter en vurdering af sagens karakter, omfang og forløb finder landsretten, at de af fogedretten tilkendte omkostninger bør nedsættes som nedenfor bestemt.

Efter kæresagens udfald ophæves kæremålsomkostningerne.

## bestemmes

Fogedrettens kendelse stadfæstes med den ændring, at de sagsomkostninger, som U A/S skal betale til L nedsættes til 15.000 kr.

Ingen af parterne skal betale kæremålsomkostninger til den anden part.

Kæreafgiften tilbagebetales.