

V.L.K. 24. februar 2023 i *kære 4. afd. B-0014-23 og B-0043-23*

Udlejer havde ikke bevist, at en påkravsskrivelse til lejereren var kommet frem, og fogedforretning om udsættelse af lejereren nægtet fremme.

Udlejer, U, af en lejlighed sendte den 5. august 2022 et påkrav efter [lejeloven](#) til lejer, L, som følge af manglende betaling af leje for august måned 2022, og ved brev af 23. august 2022, der blev forsøgt afleveret den 24. august 2022,

2177

ophævede U lejemålet. Under en fogedsag om at udsætte L af lejemålet gjorde L gældende, at U ikke havde bevist, at påkravsskrivelsen var kommet frem til hende. U oplyste, at han havde fremsendt påkravsskrivelsen med anbefalet brev. I Track & Trace-udskriften for det pågældende forsendelsesnummer var der den 8. august 2022 kl. 12.13 anført: »Vi har været forbi med din forsendelse, men vi traf desværre ingen hjemme. Du kan normalt hente din forsendelse næste dag. Du får flere informationer om hvor, så snart den er klar til afhentning«. Den 9. august 2022 kl. 11.07 var der anført: »Forsendelsen er klar til afhentning«. Landsretten henviste til Højesterets kendelse af 14. august 2015, [U 2015.3852](#), og anførte, at det ikke alene efter indholdet af Track & Trace-udskriften kunne lægges til grund, at L var blevet orienteret om det anbefalede brev, herunder hvordan og hvor det kunne afhentes. U havde heller ikke godtgjort, at påkravsskrivelsen var fremsendt med almindeligt brev til L. U havde herefter ikke mod L's forklaring godtgjort, at påkravsskrivelsen var kommet frem til hende den 8. august 2022. Ophævelsen af lejemålet var derfor uberettiget, og sagen blev herefter nægtet fremme. L havde den 3. september 2022 gjort U opmærksom på, at hun ikke havde modtaget påkravsskrivelsen og havde betalt den skyldige leje, hvorfor hun var berettiget til godtgørelse for tort, jf. [retsplejelovens § 598](#), stk. 2, jf. [§ 505](#), stk. 1. Godtgørelsen blev fastsat til 2.500 kr.

(Cecilie Maarbjerg Qvist, Annette Dellgren og Stine Kvesel Mortensen (kst.)). U (adv. Claus Moldt, Aarhus) mod L (adv. Lasse Hummelhof Frandsen, Randers)

Retten i Randers' kendelse 16. december 2022, FS 40-5103/2022

U har forklaret, at han den 5. august 2022 sendte påkrav til L såvel anbefalet som med almindelig post. L har gjort gældende, at brevene ikke kom frem til hende. Bevisbyrden for, at påkravsskrivelsen er kommet frem til lejer, påhviler udlejer.

U har til støtte for, at påkravsskrivelsen blev sendt, fremlagt en indleveringskvittering fra PostNord. Fogedretten lægger efter indholdet af kvitteringen til grund, at påkravsskrivelsen blev sendt anbefalet den 5. august 2022. Der er ikke fremlagt dokumentation for, at påkravsskrivelsen tillige blev sendt til lejer med almindelig post.

Der er fremlagt en Track&Trace-udskrift, hvoraf fremgår, at PostNord den 8. august 2022 forsøgte at aflevere det rekommanderede brev på lejemålets adresse. Da dette ikke lykkedes, er det i udskriften anført, at forsendelsen normalt kan afhentes dagen efter, og at modtageren vil få flere informationer om hvor, når forsendelsen er klar til levering. Brevet blev ifølge Track&Trace returneret til afsender den 25. august 2022, idet det ikke blev afhentet på posthuset.

Da det anbefalede brev ikke blev udleveret eller afhentet af lejer og derfor returneret til afsender, og da der ikke er fremlagt bevis for, at påkravsskrivelsen blev sendt til lejer med almindelig post, finder fogedretten det ikke tilstrækkeligt godtgjort, at påkravsskrivelsen kom frem til L. Ophævelsen af lejemålet er derfor uberettiget, hvorfor fogedretten tager L's påstand til følge.

Efter sagens forløb og udfald, herunder da L ved mail af 3. september 2022 gjorde U opmærksom på, at hun ikke havde modtaget påkravsskrivelsen og betalte den skyldige leje, er L berettiget til godtgørelse i overensstemmelse med [retsplejelovens § 598](#), stk. 2, jf. [§ 505](#), stk. 1. Godtgørelsen findes passende at kunne fastsættes til 2.500 kr.

Derfor bestemmes

Sagen nægtes fremme.

U skal inden 14 dage betale godtgørelse for tort til L med 2.500 kr.

Sagen sluttet.

Vestre Landsrets kendelse

Fogedretten i Randers har ved kendelse af 16. december 2022 nægtet at fremme U's anmodning om at udsætte L af lejemålet beliggende ..., Randers, og at U skal betale 2.500 kr. i godtgørelse for tort. Ved kendelse af 17. januar 2023 har fogedretten endvidere bestemt, at U inden 14 dage skal betale 9.000 kr. til L i sagsomkostninger i fogedsagen.

Kendelsen af 16. december 2022 er kæret af U med påstand om, at fogedsagen fremmes således, at L udsættes af lejemålet til et af Vestre Landsret fastsat tidspunkt, subsidiært at fogedrettens kendelse ophæves, og at sagen hjemvises til fornyet behandling ved fogedretten. Til støtte for påstanden har U navnlig anført, at påkravsskrivelsen er kommet frem til L den 8. august 2022. Ophævelsesskrivelsen er kommet frem til L den 24. august 2022, og ophævelsesskrivelsen er sendt efter betalingsfristens udløb. L har ikke anført konkrete omstændigheder, der kan begrunde en fravigelse af beviskravene fastslået af Højesteret i blandt andet [U 2013.165 H](#).

Kendelsen af 17. januar 2022 er kæret af U med påstand om, at fogedrettens afgørelse om sagsomkostninger ændres, således at han tillægges sagsomkostninger.

L har påstået kendelsen af 16. december 2022 stadfæstet og har til støtte herfor navnlig anført, at U ikke har bevist, at påkravsskrivelsen er kommet frem til hende.

Landsretten afsagde

Kendelse

U har oplyst, at han har fremsendt påkravsskrivelsen med anbefalet brev med forsendelsesnummeret I Track & Trace-udskriften for det pågældende forsendelsesnummer er der den 8. august 2022 kl. 12.13 anført: »Vi har været forbi med din forsendelse, men vi traf desværre ingen hjemme. Du kan normalt hente din forsendelse næste dag. Du får flere informationer om hvor, så snart den er klar til afhentning.« Den 9. august 2022 kl. 11.07 er der anført: »Forsendelsen er klar til afhentning.«

Det fremgår af Højesterets afgørelse, der er gengivet i U 2015.3852 H, at et brev til en lejer med betalingspåkrav eller ophævelse af lejemålet, som udlejer har adresseret korrekt og sendt både som almindelig og anbefalet post, som udgangspunkt må anses for at være kommet frem til lejerens på den dag, hvor brevet og meddelelsen om det anbefalede brev ved normal postbesørgelse er afleveret på adressen, herunder i brevkasse. Dette gælder, uanset at lejer undlader at afhente det anbefalede brev på posthuset.

Det kan ikke alene efter indholdet af Track & Trace-udskriften lægges til grund, at L blev orienteret om det anbefalede brev, herunder hvordan og hvor det kunne afhentes. U har heller ikke godtgjort, at påkravsskrivelsen er fremsendt med almindeligt brev til L. U har herefter ikke mod L's forklaring godtgjort, at påkravsskrivelsen kom frem til hende den 8. august 2022. På denne baggrund tiltræder landsretten, at ophævelsen af lejemålet var uberettiget, og at L er tilkendt godtgørelse for tort.

Landsretten tiltræder endvidere, at U til L er pålagt at betale 9.000 kr. i sagsomkostninger for fogedretten.

Landsretten stadfæster derfor fogedrettens kendelser.

Thi bestemmes

Fogedrettens kendelser stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal U inden 14 dage betale 2.500 kr. til L.

Sagerne sluttet.