



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 5. oktober 2018

Sag BS-895/2018-OLR
(5. afdeling)

Ejendomsselskabet Raahøj Hansen A/S
(advokat Sanne Alrik Sørensen)

mod

Siv Thøstesen
(advokat Jens Jacob Dühr
ved advokat Jacob Schjern Andersen i henhold til proceduretilladelse)

og

Sag BS-887/2018-OLR
(5. afdeling)

Ejendomsselskabet Raahøj Hansen A/S
(advokat Sanne Alrik Sørensen)

mod

Kaya Zora Sophie Behrens
(advokat Jens Jacob Dühr
ved advokat Jacob Schjern Andersen i henhold til proceduretilladelse)

Retten i Odense har den 20. december 2017 afsagt dom i 1. instans (sag BS-7753/2017-ODE).

Landsdommerne Peter Mørk Thomsen, Ulla Langholz og Carsten Kristian Vollmer har deltaget i afgørelsen af ankesagerne, der er behandlet sammen.

Sagerne er behandlet efter retsplejelovens kapitel 39 om behandling af sager om mindre krav (småsager).

Påstande

Appellanten, Ejendomsselskabet Raahøj Hansen A/S, har nedlagt endelig påstand om, at Siv Thøstesen og Kaya Zora Sophie Behrens in solidum og hver for sig skal betale 21.486,71 kr. til Ejendomsselskabet Raahøj Hansen A/S med tillæg af procesrente fra den 22. maj 2017 samt sagens omkostninger.

De indstævnte, Siv Thøstesen og Kaya Zora Sophie Behrens, har påstået stadfæstelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

Forklaringer

Peter Raahøj Hansen og Leo Mørck Christensen har afgivet supplerende forklaringer. Endvidere har Anne Lisbeth Raahøj Hansen afgivet forklaring.

Peter Raahøj Hansen har supplerende forklaret bl.a., at lejemålet var nyistandsat, da lejerne flyttede ind. Han opfattede det ikke som sikkert, at lejerne flyttede den 15. juli 2016, da det ikke var oplyst, om Siv Thøstesen også var flyttet. Der kom endvidere ingen reaktion fra lejerne på brevet af 22. juni 2016. Det havde været muligt at udleje lejemålet igen pr. 15. august 2016, men lejerne kunne ikke forstå, at de havde tre – ikke kun to – måneders opsigelse. Han får normalt nøglerne fra lejer, når der holdes flyttesyn. Han skrev til lejerne, at de skulle kommunikere pr. brev, da han kun bruger sin mail privat. Mailadressen i sagen benyttes "på kontoret", men ikke af ham. Det er rigtigt, at en af hans ansatte, Gitte, tidligere har korresponderet med lejerne pr. mail. Han så først mailen af 19. juli 2016 efter hjemkomst fra ferie. Han tog på ferie den 18. juli 2016 og tømte postkasserne forinden. Han har tre postkasser; to ude ved vejen og en inde ved huset. Da han kom hjem fra ferie, fandt han nøglerne i postkassen inde ved huset. Der lå ingen nøgler. Mens han og hustruen var på ferie, tømte hans datter postkassen. Det er rigtigt, at han ikke i byretten sagde noget herom. Han ved ikke, hvorfor han ikke kommenterede det, som var anført for byretten i svarskriftet om, at nøglerne var afleveret. Under hans ferie kunne man kontakte hans søn. Hans egen telefon var også åben. Hans selskaber udlejer omkring 400 lejligheder. Det er altid ham, der holder flyttesyn. Han har ikke nogen viceværter ansat. Normalt ringer han til folk og aftaler flyttesyn, og det har han med sikkerhed også gjort i denne sag. Lejerne afmeldte først el den 28. juli 2016.

Leo Mørck Christensen har supplerende forklaret bl.a., at Kaya er hans forlovede. Han er assurandør og ansat i Alm. Brand Bank. Siv flyttede ud i slutningen

af 2015, da han flyttede ind. Han og Kaya opsagde pr. mail og fik bekræftet, at opsigelsen var modtaget. De fik indkaldelse til flyttesyn til en dato, der ikke passede dem. De foreslog nogle andre datoer, da de grundet ferie ikke var i landet den 10. august 2016. De flyttede ud den 12. juli 2016. Han afleverede nøglerne i udlejers postkasse den 14. eller 15. juli 2016. Han sendte en mail den 19. juli 2016 med billeder som dokumentation for, at de var fraflyttet. Han fandt ikke anledning til i mailen at anføre, at de var flyttet. Han fik ikke mailen tilbage eller nogen fejlmelding. Han og Kaya har tidligere korresponderet med udlejer pr. mail, da der var problemer med breve, som blev påstået ikke modtaget. Han har sendt mails til firmaet via den oplyste mailadresse. Han er ikke klar over, om det var Peter Raahøj Hansen eller hans ansatte, som læste mailen. De var på ferie i Tyskland i 3-4 uger. Han husker ikke, hvornår de afmeldte el.

Anne Lisbeth Raahøj Hansen har forklaret bl.a., at hun er Peter Raahøj Hansens datter. Hun tømmer forældrenes postkasse, når de er på ferie. I 2016 tømte hun postkassen den 24. juli og i den efterfølgende uge. Hun sorterede posten i en bunke med aviser og blade og en bunke med breve. Hun så ingen kuvert med nøgler. Datoen på kuverten i sagen er ikke skrevet med hendes fars håndskrift.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Efter lejelovens § 98, stk. 1, 2. pkt., skal lejereren aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejereren at udbedre. Efter lejelovens § 98, stk. 3, 1. pkt., skal udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, syne beboelseslejligheden senest to uger efter, at udlejereren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Ved overtrædelse af lejelovens § 98, stk. 3, bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter lejelovens § 98, stk. 1, jf. herved lejelovens § 98, stk. 5.

Hovedspørgsmålet i sagen angår, om Ejendomsselskabet Raahøj Hansen A/S som udlejer af lejemålet Thomas B. Thrigesgade 89, 3. tv., Odense, har fortabt sit krav på istandsættelse af lejemålet i forbindelse med lejerne Siv Thøstesens og Kaya Zora Sophie Behrens' fraflytning.

Udlejer blev ved opsigelse af 31. maj 2016 orienteret om, at lejemålet ville blive fraflyttet den 15. juli 2016, og at nøglerne ville blive afleveret på dette tidspunkt. Uanset dette fastsatte udlejer i brev af 7. juni 2016 flyttesyn til den 10. august 2016 med aflevering af nøgler samme dag. Udlejer oplyste samtidig, at selskabet holdt ferie i perioden fra den 18. juli 2016 til den 7. august 2016. Ved brev af 13. juni 2016 blev ønsket om fraflytning den 15. juli 2016 gentaget, og der blev derfor foreslået flyttesyn forud herfor. Udlejer fastholdt imidlertid i brev af 16.

juni 2016, at flyttesynet først ville finde sted den 10. august 2016. Ved brev af 20. juni 2016 blev ønsket om flyttetilsyn senest den 15. juli 2016 på ny gentaget. Ved brev af 22. juni 2016 fastholdt udlejer flyttesynet den 10. august 2016, dog med mulighed for at fremrykke det til den 8. august 2016.

Det er ubestridt, at Siv Thøstesen var fraflyttet lejemålet ultimo 2015, og at Kaya Zora Sophie Behrens og Leo Mørck Christensen fraflyttede medio juli 2016.

Det lægges efter bevisførelsen til grund, at udlejer har modtaget mailen af 19. juli 2016 fra Leo Mørck Christensen med oplysning om, at lejemålet var fraflyttet. Det findes herved uden betydning, at udlejer ensidigt har bestemt, at lejer ikke måtte kommunikere via mail. Henset til indholdet af parternes korrespondance forud for fraflytningen er det endvidere uden betydning, at Peter Raahøj Hansen og dennes hustru var bortrejst i tre uger fra den 18. juli 2016.

Landsretten finder på denne baggrund, at udlejer den 19. juli 2016 blev gjort bekendt med, at fraflytning havde fundet sted medio juli 2016 som varslet flere gange. Dispositionsretten over lejemålet må således anses for overladt til udlejer senest den 19. juli 2016. Det er under disse omstændigheder uden betydning, hvornår udlejer kom i besiddelse af nøglerne, eller hvornår nøglerne blev afleveret, hvilket imidlertid efter bevisførelsen må anses for sket senest den 15. juli 2016.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal Ejendomsselskabet Raahøj Hansen A/S i sagsomkostninger for landsretten betale i alt 6.250 kr. til Siv Thøstesen og Kaya Zora Sophie Behrens til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang, forløb og resultat.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Ejendomsselskabet Raahøj Hansen A/S inden 14 dage betale i alt 6.250 kr. til Siv Thøstesen og Kaya Zora Sophie Behrens. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 11-10-2018 kl. 08:32

Modtagere: Boligdommer Jane Lyngs (afsluttet), Boligdommer Malene
Schwartz Brøndum (afsluttet)