

Vestre Landsrets 15. afdeling holdt den 25. oktober 2018 kl. 14.15 møde på tingstedet i Viborg.

Som dommere fungerede landsdommerne Peter Buhl, Olav D. Larsen og Nikolaj K. Andersen (kst.).

V.L. B-0392-18

Lejer

mod

Nørholm Gods A/S

Yderligere fremlagte bilag:

- kæreprocesskrift 1 af 3. oktober 2018 med bilag
- indkæreredes processkrift A af 3. oktober 2018
- brev af 8. oktober 2018 fra advokat Erik Jørgensen
- kæreprocesskrift 2 af 10. oktober 2018 med bilag
- brev af 10. oktober 2018 fra advokat Erik Jørgensen

Ved kendelse af 23. august 2018 har Fogedretten i Esbjerg fremmet en anmodning om udsættelse af **Lejer** af lejemålet **Adresse 1** i **By 1**.

Kendelsen er kæret af **Lejer** med påstand om, at fogedsagen nægtes fremme. Til støtte for påstanden har hun bl.a. gjort gældende, at påkravene sendt den 16. april 2018 de facto udgør ét påkrav vedrørende den samlede lejerestance, og at samtidig fremsendelse af fire separate påkrav vedrørende forfaldne huslejerestancer hver indeholdende et påkravsgebyr er i strid med lejelovens § 93, stk. 2, 5. punktum, idet der er tale om fire påkravsgebyrer pålagt ét påkrav.

Nørholm Gods A/S har påstået kendelsen stadfæstet. Til støtte herfor har selskabet bl.a. gjort gældende, at **Lejer** ikke tidligere har gjort indsigelse mod påkravsgebyret, og at gebyrspørgsmålet i øvrigt er af så uvæsentlig karakter, at det ikke bør tillægges betydning i forhold til lejerestancen.

Kæremålet har været tillagt opsættende virkning.

Landsretten afsagde

K e n d e l s e:

Ifølge lejelovens § 93, stk. 2, kan udlejeren kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen seneste 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Efter bestemmelsens 5. punktum kan udlejeren som gebyr for påkravet kræve 250 kr. (281 kr. i 2018-niveau).

Bestemmelsen fik sin nuværende formulering ved lov nr. 286 af 15. april 2009, hvor gebyret blev ændret fra at være et beregnet gebyr til at være et fast beløb. Det fremgår af bemærkningerne til loven, at baggrunden for ændringen var, at der skulle være en bedre sammenhæng mellem omkostningerne i forbindelse med et påkrav og gebyrets størrelse, idet det må antages, at omkostningerne ved et påkrav ikke afhænger af restancens størrelse.

Det kan lægges til grund, at der den 16. april 2018 blev sendt fire særskilte påkrav vedrørende skyldig husleje for januar, februar, marts og april 2018, hvor der i hvert påkrav blev tillagt et påkravsgebyr. I et medfølgende brev blev den samlede restance opgjort til 43.124 kr. svarende til den skyldige husleje for de fire måneder med tillæg af fire påkravsgebyrer.

Medtagelse af fire påkravsgebyrer i de samtidig fremsendte påkravsskrivelser er i strid med lejelovens § 93, stk. 2, 5 punktum. Herefter, og da dette forhold ikke kan anses for uvæsentligt, kan påkravene ikke danne grundlag for den senere ophævelse af lejemålet. Landsretten ophæver derfor fogedrettens kendelse, og udsættelsessagen nægtes fremme.

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

Fogedrettens kendelse ophæves, og udsættelsessagen nægtes fremme.

I sagsomkostninger for begge retter skal Nørholm Gods A/S inden 14 dage til statskassen betale 10.000 kr.

Landsretten tillagde advokat Nicolai Kryger 4.000 kr. + moms i salær. Beløbet betales af statskassen.

Landsrettens omkostningsafgørelse indebærer, at det sagsomkostningsbeløb på 5.000 kr., som ifølge fogedrettens afgørelse er tilkendt Nørholm Gods A/S, skal tilbagebetales, hvis selskabet har modtaget beløbet.

Kærefgiften skal betales tilbage.

Sagen sluttet.

Peter Buhl