



DOM

Afsagt den 28. april 2011 i sag nr. BS 1-511/2010:

Lejer

c/o Vidne 1

Adresse 1

By 1

mod

Foren. Fast Ejendom Denmark 2 ApS

c/o Dan-Ejendome A/S

Tuborg Boulevard 12,

2900 Hellerup

Sagens problemstilling

Denne sag drejer sig om, hvorvidt en lejer med rette har ophævet en lejeaftale på grund af lugtgener i lejligheden, og om lejeren i den forbindelse har krav på erstatning.

Parternes påstande

Lejer har i første række nedlagt påstand om, at udlejeren skal betale 15.031,76 kr. I anden række har lejeren nedlagt påstand om betaling af et mindre beløb.

Udlejeren Foreningen Fast ejendom Denmark 2 ApS har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagens nærmere omstændigheder

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, da sagens bilag ikke er gengivet, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Den 14. oktober 2009 indgik parterne en lejeaftale, hvorefter Lejer skulle leje lejligheden Adresse 2 6000 Kolding. Der blev i den forbindelse udarbejdet en indflytningsrapport, hvor der ikke stod noget om lugtgener.

Da lejeren flyttede ind den 15. oktober 2010, mente han, at der var kraftige lugtgener i lejligheden. Lejeren mente, at lejligheden var ubeboelig. Lejeren sendte via LLO en mail den 19. oktober 2009, hvori udlejeren blev gjort bekendt med lugtgenerne i form af en kvalmende lugt. Udlejeren afviste i mail af samme dato lugtgenerne og henviste lejeren til at rette henvendelse til Huslejenævnet.

Lejeren fjernede sine møbler fra lejligheden den 19. oktober 2009.

I brev af 22. oktober 2009 blev udlejeren af lejeren bedt om at afhjælpe lugtgenerne inden den 2. november 2009.

I brev af 23. oktober 2009 afviste udlejeren lugtgenerne og fastholdt lejeaftalen. Udlejeren henviste på ny lejeren til at rette henvendelse til Huslejenævnet, hvis han fastholdt, at der var lugtgener i lejemålet.

I brev af 28. oktober 2009 opfordrede lejeren på ny udlejeren til at afhjælpe lugtgenerne. Lejeren oplyste, at lejemålets nøgler ville blive returneret til ejendomsinspektør Vidne 2.

I brev af 29. oktober 2009 oplyste udlejeren til lejeren, at de betragtede lejemålet for opsagt, fordi lejeren havde afleveret nøglerne til lejemålet. Lejeren blev på ny opfordret til at kontakte Huslejenævnet, hvis han fastholdt, at der var lugtgener i lejemålet.

I brev af 4. november 2009 ophævede lejeren lejemålet med omgående virkning, fordi udlejeren ikke havde afhjulpet de meget væsentlige lugtgener i lejemålet.

Den 11. december 2009 sendte udlejeren en flytteafregning til lejeren. Det fremgår af opgørelsen, at der i det indbetalte depositum kun var fratrullet leje for november måned 2009.

Sagen er anlagt den 1. marts 2010.

Lejerens påstand udgøres af følgende beløb:

Erstatning for afholdte flytteudgifter på	6.328,13 kr.
Tilbagebetaling af husleje for november måned	5.802,42 kr.
Tilbagebetaling af husleje fra 15. – 31 oktober	<u>2.901,21 kr.</u>
I alt	<u>15.031,76 kr.</u>

Lejerens krav bestrides ikke beløbsmæssigt af udlejeren.

Lejeren har retshjælpsforsikring og har været fritaget for betaling af retsafgift.

Forklaringer

Lejer har forklaret, at han er udlært automekaniker. Udeladt. Han har tidligere boet i Ejendom 1, der ligger ved siden af Ejendom 2. Da han flyttede derfra, boede han midlertidig hos sin søn, indtil han kunne flytte ind i sin lejlighed i Ejendom 2. Det blev aftalt besigtigelse af lejemålet den 18. september 2009 kl.

11. Han mødtes med den daværende vicevært Person 1, der er den nuværende viceværts far, på parkeringspladsen ved lejemålet. Han fik da at vide, at han ikke kunne komme til at se lejligheden, fordi der var håndværkere i lejligheden. Han pressede på for at komme ind og tage mål i lejligheden. Han sagde til viceværten, at han var ligeglad med, om der gik håndværkere. Han fik det svar, at det ikke kunne lade sig gøre, hvorfor han tog hjem uden at have set lejemålet. Den 14. oktober 2009, hvor han skrev under på lejekontrakten, var første gang han så lejligheden. Han synes godt om indretningen, da den passede til hans behov. Det var vicevært Vidne 2, der viste ham lejligheden. Han sagde til Vidne 2, at der var en meget grim lugt der. Vidne 2 svarede, at det var malingslugt efter istandsættelsen. Han er meget fintfølelse overfor lugt, også fordi han har astma. Derfor skal han være særlig forsigtig. Efter de havde udfyldt indflytningsrapporten, sagde Vidne 2 til ham, at hvis der var mangler ved lejemålet, skulle han rette henvendelse til ham inden 14 dage eller 3 uger.

Det er korrekt, at han skrev under på lejekontrakten og indflytnings-rapporten. Han blev i lejligheden efter Vidne 2 var gået. Han gjorde køkkenskabene rene og lukkede alle vinduer og døre op. Han tænkte, at den grimme lugt nok ville være væk, når han kom med sine møbler den 15. oktober 2009. Dagen efter havde han et flyttefirma til at flytte sine møbler. Hans søn Vidne 1 og hans kammerat Person 2 hjalp ham. Da de kom til lejemålet, var der allerede i opgangen en meget dårlig lugt. Da de kom ind i lejligheden, var der stadig en meget dårlig lugt, selvom døre og vinduer havde stået åbent hele natten. Vidne 1 og Person 2 bandede over lugten. Vidne 1 sagde til ham, at den lugt kunne faderen ikke bo i. Samme formiddag tog han kontakt med inspektøren Vidne 2. Vidne 2 fortalte ham ikke årsagen til lugtgenerne. Han sagde til Vidne 2, at han ikke kunne bo i lejligheden med de lugtgener. Han sagde også, at han gerne ville have en anden lejlighed. Da han skulle til Thailand om vinteren, var det fint nok for ham at vente på en lejlighed til foråret. Han sagde til inspektøren, at de kunne beholde hans depositum til det nye lejemål. Vidne 2 mente ikke, at der var noget til hinder for det. Da han kom tilbage til lejligheden, kontaktede sønnen sin advokat, der bor i By 2. De var enige om, at han ikke skal bo der. Sønnens advokat rådede dem til at ophæve lejemålet, ikke opsige det. Han kontaktede Vidne 3, der bor i nr. 18. De gik sammen ned til Vidne 2's kontor, fordi de ville have indføjet på indflytningsrapporten, at der var lugtgener. Det blev nægtet. Det førte til Vidne 3's mail, hvor hun gjorde udlejeren opmærksom på lugtgenerne.

Han blev ringet op af Vidne 4, der fortalte ham, at det ikke kunne lade sig gøre at lade pengene stå. Han stod for at skulle rejse til Thailand. Han sagde derfor til ham, at han gerne ville ud af det på en ordentlig måde. Han tilbød at betale en halv måneds husleje, for at komme videre. Så ville han selv betale flytteomkostningerne. Det blev ikke accepteret af Vidne 4. Han svarede, at han skulle opsige

lejemålet skriftligt og aflevere opsigelsen samme dag inden kl. 17 på Vidne 2's kontor. Alle møbler var på det tidspunkt flyttet ind. Han var betænkelig ved at have møblerne stående, da han troede, at de ville komme til at lugte. Flyttefirmaet kunne desværre ikke flytte møblerne tilbage samme dag. De kunne først flytte det retur mandag den 19. oktober 2009, hvilket blev aftalt. Nøglen afleverede han til Vidne 3 samme dag. Han har betalt flytteregningen på 6.328,13 kr.

Det var igennem nogle bekendte i nr. 18, han hørte, at der havde ligget en død person i lejligheden. Han har ikke hørt noget om problemer for den tid-ligere lejer med husholdningsaffald. Han tror, at der havde boet en ryger i lejligheden, da han kunne lugte røg i køkkenskufferne. Vidne 2 har ikke oplyst, hvilket rengøringsmidler der er brugt i lejligheden i forbindelse med istandsættelsen. Han har afvist overfor Vidne 2, at det var psyki-ske årsager, der var grunden til, at han ikke ville bo i lejemålet.

Han afleverede nøglerne til Vidne 3, så hun kunne aflevere dem til Vidne 2, så han kunne udbedre lugtgenerne i lejligheden. Han ville stadig gerne bo i lejemålet, hvis skaderne blev udbedret. Udlejeren fik en frist gennem LLO til at udbedre lugtgenerne.

Inspektør Vidne 2 har forklaret, at han blev ansat som ejendomsinspektør/vicevært i blandt andet Ejendom 2 den 1. juni 2009. Det er korrekt, at den forrige lejer i Adresse 2, Person 3 blev fundet død i lejligheden. Der blev gennemført et fraflytningssyn den 24. september 2009. Lejligheden var meget beskidt og den lugtede kraftigt af røg. Lejligheden lugtede ikke af andet. Lejligheden blev sat i stand efter alle kunstens regler. Det var Vidne 4, der tog stilling til istand-sættelsen.

Han kom i kontakt med Lejer lang tid før lejligheden blev ledig. Lejer havde fortalt ham, at han var interesseret i lejemål i Ejendom 2. Han tilbød derfor Lejer lejligheden pr. 14. oktober 2009. Lejer så ikke lejligheden, inden den blev istandsat. Han mener dog, at han viste ham et tilsvarende lejemål, men han husker det ikke konkret. Han husker tydeligt, da han afleverede lejligheden til Lejer. Det var en fornøjelse at aflevere en lejlighed, der var i orden og fuldstændig istandsat. Det lugtede i lejligheden af kemikalier. Der er brugt særligt materiale for at dække for tidligere lejer rygning i lejligheden. Alt var blevet desinficeret. Lejligheden lugtede ikke anderledes end andre lejligheder. Den lugtede spritny, som en ny bil. Lejeren gik i gang med at rengøre køleskabet, der var fabriksnyt. Det undrede han sig over. Lejer påpegede, at han vil have, at tingene er i orden. De talte ikke specifikt om lugten i lejligheden.

I forbindelse med indflytningen blev han kontaktet af Lejer. Han spurgte ham direkte og bestemt om, hvor længe den tidligere lejer havde ligget død i lejligheden. Han svarede ham, at den tidligere lejer - ifølge

oplysninger fra en anden lejer - var set en uge før, hun var fundet død. Lejer sagde, at lejligheden lugtede. Han var enig med ham i, at lejligheden lugtede af kemikalier. Han fik en fornemmelse af, at Lejer var meget optaget af, om tingene var i orden. Han antydede for Lejer, at det kunne være det psykiske aspekt i det, der gjorde, at han ikke ville bo i lejligheden. Der sluttede samtalen. Han henviste ham til ejendomsadministratoren.

Han havde efterfølgende mange drøftelser med Lejer, da han meget gerne ville bo i Ejendom 2, bare i en anden lejlighed. Han blev bedt om at lave en fraflytningsrapport, hvori han noterede, at alt var ok. Han fik lejligheden udlejet til Vidne 5, der flyttede ind den 27. november 2010. Vidne 5 har aldrig klaget over lugtgener. Dette er korrekt, at den nye lejer har fået skiftede en håndvask, fordi han påstod, at den var beskidt på bagsiden. Da det ikke var muligt, at gøre rent mellem væg og håndvask, og der var tale om en gammel vask, skiftede de håndvasken ud.

Det er korrekt, at han på et beboermøde i november måned 2009 tilbød beboerne i Ejendom 2 at se lejemålet, da det stadig stod tomt. På det tidspunkt havde han nøglerne til lejemålet. Han tilbød det, så lejerne selv kunne konstatere, at der ikke var lugtgener. Advokat afviste tilbuddet. Han sagde, at det ikke længere var relevant.

Han ved ikke, hvornår den tidligere lejer var død. Han fik det at vide af andre lejere. Der lugtede ud i opgangen af råddenskab. Det er korrekt, at den tidligere lejer havde fået et en advarsel, fordi hun ikke bragte sit affald ned i affaldscontaineren. Der var meget beskidt i lejligheden, da lederen døde. I perioden fra den 20. august 2009, hvor lederen blev fundet død, og til den 24. september 2009, hvor der var fraflytningssyn, skete der ikke noget. Datteren til afdøde ville ikke deltage i flyttesynet. I fraflytningsrapport stod der, at der skulle totalrengøres overalt. Køleskabet, komfur og bordplader var rådne og skulle skiftes ud. Det er deres malerfirma, der tager sig af rengøringen i lejemålene. Han ved, at der er brugt grundrens og rodalon på badeværelset.

Han husker ikke, at Lejer ville have skrevet noget ind i indflytnings-rapport. Han ville bare ikke bo der. Han ville gerne have et andet lejemål. Det drøftede de. Han husker ikke, om han har talt med Vidne 4 om det, men det ville have været naturligt, hvis han havde gjort det. Han husker ikke Lejers forslag om, at depositum skulle blive stående til en anden lejlighed. Han kan ikke huske, hvornår han fik nøglerne retur af Lejer.

Projektleder Vidne 4 har forklaret, at han er ansat hos Danejen-domme i København, men arbejder i Århus. Ejendom 2 sortere under ham. Han kan godt huske, at han har været i lejligheden, men husker ikke den nærmere dato. Hvis han har skrevet i en mail, at det var den

8. oktober 2009, passer det. Han var oppe for at se den istandsatte lejlighed. Han havde ikke forinden haft noget med lejligheden at gøre. Han kan huske, at der havde boet en ryger. Vidne 2 ved, hvad han skal foretage sig, når en lejlighed skal istandsættes. Det er kun i meget grelle sager, han bliver spurgt til råds. Han kan huske, at der blev brugt omkring 100.000 kr. på lejligheden. Det var bare en almindelig nyistandsat lejlighed. Han kan ikke huske, om den lugtede af andet end nymalet lejlighed. Han er ikke ryger, så han ville kunne lugte, hvis der lugtede af røg. Han har prøvet at være tæt på lig, der lugtede. Det lugtede der ikke af i lejligheden. Det lugtede bare af ny lejlighed.

Han var i Ejendom 2 i anden anledning. Han kommer der kun hver 3. eller 4. måned. Det var Vidne 2, der i den anledning ville vise ham den nyistandsatte lejlighed. Vidne 2 nævnte i den forbindelse, at det havde været en rygerlejlighed. Der er ikke som sådan noget økonomisk grænse for en inspektørs kompetence i relation til istandsættelse af lejemål. Han husker ikke, at han har været i kontakt med Vidne 2 omkring denne istandsættelse. Han laver ikke som sådan telefonnotater. Han husker, at Vidne 2 kontaktede ham, fordi lejereren ikke ville bo i lejligheden. De blev enige om, at det måtte han så lade være med. Detaljerne i samtalen husker han ikke.

Vidne 3 har forklaret, at hun i 2. halvår af 2009 var beboerrådsformand på Ejendom 2. Hun er uddannet i kontor og handel, men har også arbejdet i Jysk Rengøring. Hun kan huske, at der stod en helt forsamling ved en lejlighed en dag, hun kom hjem. Politiet var der også. Hun fik senere at vide, at der var en beboer, der var død. Hun ved ikke, hvor lang tid hun havde ligget i lejligheden. Hun kan have ligget død i en længere periode.

Hun deltog i flyttesynet den 24. september 2009, da ingen pårørende ville deltage. Hun husker ikke beløbsangivelserne på flytterapporten. Hun skrev muligvis under som en slags kvittering. Lejemålet var den 24. september 2009 meget snavset. Hun har en god lugtesans. Der lugtede af bræk. Det så rædderligt ud. Hun er ikke ryger. Hun overværede en telefonsamtale mellem Vidne 2 og Vidne 4. Vidne 2 gav i telefonsamtalen udtryk for, at han mente, at der skulle gøres noget gennemgribende ved lejligheden. Vidne 4 nedtonede imidlertid, hvad der skulle laves.

Hun var i lejligheden den 15. oktober 2009 for at konstatere lugtgenerne. Hun skulle besigtige lejligheden, da advokaten var forkølet. Hun mener, at hun og Lejer samme dag tog ned på Vidne 2's kontor, fordi de ville have det skrevet ind på indflytningsrapporten, at der var lugtgener. Det ville Vidne 2 ikke medvirke til. Hun ved ikke, hvorfor han ikke ville skrive det på indflytningsrapporten. Hun har sendt en mail og gjort opmærksom på lugtgenerne fra LLO's mail. På et beboermøde i november fortalte inspektør Vidne 2, at Lejers lejlighed var rengjort med grundrens. Hun ved, at grundrens er affedtende, men det renser ikke nok. ISS er

enige med hende i, at der skulle have været anvendt noget desinficerende middel og tapetet skulle have været skiftet ud. Udlejeren skulle have valgt den gennemgribende løsning for at få lugten væk. Udlejeren valgte imidlertid en billig løsning. Det er korrekt, at de på et beboermøde i november 2009, blev inviteret op i lejligheden. Hun sagde til Vidne 2, at det var irrelevant, hvad de andre lejere kunne lugte en halv måned efter, hvorfor lejerne afslog invitationen.

Ved gennemsyn af lejligheden den 15. oktober 2009 havde de skufferne ude i køkkenskabene. De stank meget gennemtrængende af røg. Hun var over-rasket over, at de ikke var blevet skiftet ud. Lejemålet stank af en sød kvalmende lugt, svarende til lugten af "DAKA" - en overtone over brun sæbe. Hun ved godt, hvordan lig lugter. Det var den lugt, der var i lejligheden. Hun følte, at hun kunne se bakterierne krybe rundt. Hun ville ikke for en million være flyttet ind i den lejlighed.

Vidne 6 har forklaret, at han bor Adresse 3 Han er udlært snedker, og har på et tidspunkt været ansat i en bedemandsforretning. Han kender ikke noget til, at den tidligere lejer skulle have fået en advarsel, fordi hun opbevarede affald i lejligheden, i stedet for at gå ned i containeren med det. Da den tidligere lejer blev fundet død, var der en modbydelig lugt i ejendommen. Flere dage efter lukkede han døre og vinduer op for at få lugten ud. Der gik en hel del dage, før lugten var væk. Indtil tidspunktet for flyttesynet i september 2009 sagde han til viceværten, at de skulle sørge for at få lukket op og skabt gennemtræk i lejligheden for at få lugten ud.

Vidne 7 har forklaret, at hun flyttede ind i Ejendom 2 maj 2002 i Adresse 4. Hun er tidligere ergoterapeut. Hun kendte ikke den forrige lejer, de hilste kun på hinanden. Da den tidligere lejer blev fundet død i sin lejlighed, opstod der en voldsom lugt i trappeopgangen. Det var en kraftig sødlig lugt, som hun aldrig har oplevet før. Lugten aftog med tiden. Hun husker ikke, hvor lang tid det tog. Hun husker ikke, hvornår hun så den tidligere lejer for sidst gang. Hun har ikke været i lejligheden, efter den var sat i stand.

Vidne 5 har forklaret, at han arbejder på en træpillefabrik. Han var i november 2009 klar til at overtage lejligheden, når det passede udlejer. Han så lejligheden var annonceret til udlejning i avisen den 10. november 2009. Han besigtigede lejligheden umiddelbart derefter. Det var før den 12 november 2009, men han husker det ikke nærmere. Han husker, at han gerne ville leje lejligheden fra den 15. november 2009. Udlejeren sagde til ham, at lejligheden først var klar den 1. december 2009. Udlejeren ville lade lejligheden stå til den første december. Det fik han ingen forklaring på. Der blev lavet en indflytningsrapport, hvor der ikke var bemærkninger på. Senere har han talt med udlejeren om dårlig rengøringsstandard visse steder. På et tids-punkt kom der en lugt fra bagved håndvasken. Den blev derfor skiftet ud. Han ved ikke, om der er brugt spærregrunder i forbindelse med istandsæt-

telsen, inden han flyttede ind i lejligheden. Der lugtede nymalet, da han så på lejligheden i november måned. Der var nyt køleskab, komfur og bordplade.

Vidne 1 har forklaret, at han er Lejers søn. Han har det sidste halv andet år været ansat i selskabet Virksomhed ApS, hvor han står for ejendomsdrift og service af udlejningsejendomme. Han har ikke nogen faglig baggrund, han er bare handy. Hans far boede midlertidigt hos ham, indtil han skulle flytte ind i Adresse 2. Han hjalp sin far med at flytte sammen med en nu afdød kammerat. Der var også en flyttemand til stede. Inden de kom til lejligheden, havde faderen snakket om, at det lugtede lidt i lejligheden. Da de ankom, fornemmede de allerede i opgangen, at der var en lugt. Da vidste ikke på det tidspunkt noget om, at der havde ligget et lig i lejligheden. I lejligheden lugtede det ikke godt. De ville sige det videre til viceværten med det samme. Han tog kontakt med sin egen advokat i By 2, der anbefalede dem at ophæve lejemålet med det samme. Faderen gik ned og talte med viceværten. Han var ikke med. Faderen kunne ikke tåle lugtgener på grund af sin astma. Det sagde han med det samme til faderen. Hvis det havde været muligt, ville de have flyttet møblerne tilbage med det samme. Indflytningen blev imidlertid tilendebragt, da de havde opsagt lagerrummet i Pulterkammeret, hvor møblerne havde stået opmagasineret. De kunne først nogle dage efter få tingene flyttet tilbage til lageret. De havde udgifter til flytningen af møblerne. Lugten i lejligheden var ikke god. Han tror, at det var lig, der lugtede af. Der lugtede meget grimt. Han ryger selv, så han kan muligvis ikke selv have lugtet røgen. De fik efterfølgende at vide, at der havde ligget et lig i lejligheden i ca. en uge. Han ved fra sit arbejde, at nye lejere skal informeres, hvis der har ligget en person død i en lejlighed. Udlejeren skal selvfølgelig også sørge for, at der ikke er lugtgener. Lugten hænger i alle ting. Han ved ikke, hvad lejligheden var blevet rengjort med.

Vidne 8 har forklaret, at hun siden september 2008 har boet i Adresse 5. En dag i august 2009 var der en betjent i opgangen, da hun kom hjem. Hun vidste ikke, hvorfor han var der. Den dag lugtede det grimt i opgangen. Det var en slags rådden kloaklugt. Hun tænkte, om der var et rør, der var sprunget. Hun kender ikke til, at den afdøde lejer ikke brugte con-taineren. Det havde lugtet et par dage forinden, politiet kom. Hun ryger ikke selv. Hun havde aldrig set den nu afdøde lejer.

Parternes synspunkter:

Lejeren har til støtte for sin påstand gjort gældende, at det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets beståen har været i den stand, som lejeren har kunnet kræve efter parternes aftale, jf. lejelovens § 9 og § 19, stk. 1. Udlejeren har - trods påkrav herom - ikke har afhjulpet manglerne, jf. lejelovens § 11, stk. 1. Lejemålet derfor er ophævet med rette, hvilket udlejeren også har erkendt ved tilbagebetaling af det fulde depositum kun med fradrag af leje for november måned. Til støtte for tilbagebetalingskravet

for husleje i sidste halvdel af oktober måned, har lejereren gjort gældende, at lejemålet på grund af lugtgener var ubeboeligt, hvorfor lejereren ikke kan forpligtes til at betale leje for den pågældende periode.

Udlejeren har til støtte for sin påstand gjort gældende, at der ikke har foreligget forhold, der kunne berettigede lejereren til at hæve lejemålet den 4. november 2009. Lejemålet er derfor ikke hævet med rette, hvorfor udlejeren ikke er forpligtet til at betale noget beløb til lejereren.

Rettens begrundelse og resultat

Dommer 1 og Dommer 2 udtaler:

På baggrund af Lejers egen forklaring, der støttes af vidnerne Vidne 1 og Vidne 3, lægges det til grund, at der var kraftige lugtgener i lejligheden på indflytningsdagen den 15. oktober 2009.

Forklaringerne støttes af den omstændighed, at Lejer allerede den 19. oktober 2009 flyttede sine ting ud af lejemålet, selvom det var en lejlighed, som han over længere tid havde ønsket at bo i.

Navnlig på baggrund af Vidne 5's forklaring om, at han først kunne overtage lejemålet den 1. december 2009, selvom lejemålet stod tomt, og han var klar til at flytte ind i det allerede den 15. november 2009, lægger vi til grund, at der også på tidspunktet for ophævelsen af lejemålet den 4. november 2009, var så kraftige lugtgener i lejemålet, at lejereren var berettiget til at ophæve lejemålet. Derved tilsidesatte udlejeren sin lovmæssige pligt til at begrænse den tidligere lejers tab. Da denne regel er særdeles velkendt af udlejere, finder vi, at udlejeren har haft stærke grunde til ikke at ville leje ud pr. 15. november 2009. Der foreligger i bevisførelsen ingen anden plausibel forklaring, end at man ville have mere tid til at få ildelugten ud. Som følge heraf skal udlejeren betale erstatning til lejereren i overensstemmelse med den nedlagte påstand.

Dommer 3 udtaler:

Jeg finder ikke grund til at betvivle de afgivne forklaringer om, at der var en kraftig lugt i lejligheden, da Lejer flyttede ind i lejligheden den 15. oktober 2009. Jeg finder det imidlertid ikke bevist, at der ikke var tale om midlertidige lugtgener, der kunne afhjælpes ved almindelig udluftning. Navnlig finder jeg det ikke bevist, at lugtgenerne rent faktisk var til stede, den 4. november 2009, hvor lejereren valgte at ophæve lejemålet.

Da det er en betingelse for ophævelse af et lejemål, at lejereren beviser, at grundlaget for ophævelse af lejeaftalen var til stede på ophævelsestidspunktet, det vil sige, at der forelå væsentlig mangel ved det lejede den 4. november 2009, og dette bevis ikke er ført, stemmer jeg for at frifinde udlejeren.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet.

Efter sagens udfald og omfang skal udlejerens Foreningen Fast Ejendom Denmark 2 Aps betale 14.830 kr. i sagsomkostninger til Lejer. Beløbet dækker 830 kr. i udbetalt vidnegodtgørelse og 14.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand. Der er ved fastsættelse af advokatudgiften lagt vægt på sagens værdi og hovedforhandlingens varighed.

Da det er oplyst, at lejeren har retshjælpsdækning, og han således er fritaget fra betaling af retsafgifter, skal udlejerens indbetale 500 kr. i retsafgift til statskassen, jf. retsafgiftslovens § 13, stk. 2, jf. § 13, stk. 1, nr. 3.

Thi kendes for ret:

Foreningen Fast Ejendom Denmark 2 Aps skal betale 15.031,76 kr. til Lejer.

Foreningen Fast Ejendom Denmark 2 Aps skal betale 14.830 kr. i sagsomkostninger til Lejer.

Foreningen Fast Ejendom Denmark 2 Aps skal betale 500 kr. til statskassen.

Beløbene betales inden 14 dage.

Dommer 1 Dommer 3 Dommer 2