

HØJESTERETS KENDELSE

afsagt torsdag den 1. maj 2014

Sag 8/2014

A

(advokat Klavs Brammer, beskikket)

mod

HZ Ejendomme ApS

(selv)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Københavns Byrets fogedafdeling den 5. juli 2013 og af Østre Landsrets 22. afdeling den 19. august 2013.

I påkendelsen har deltaget fem dommere: Poul Søgaard, Thomas Rørdam, Jon Stokholm, Lars Hjortnæs og Jan Schans Christensen.

Påstande

Kærende, A, har påstået fogedrettens kendelse stadfæstet.

Indkærede, HZ Ejendomme ApS, har påstået landsrettens kendelse stadfæstet.

Anbringender

A har anført bl.a., at det ikke skyldes hans forhold, at huslejen for februar 2013 ikke blev overført til HZ Ejendomme ApS' nye bankkonto. Fejlen skyldes, at udlejer havde skiftet pengeinstitut og ikke på tilstrækkelig tydelig måde havde underrettet ham om det nye betalingssted. Den forfaldne husleje må derfor anses for rettidigt indbetalt ved debitering på hans konto, og HZ Ejendomme var på denne baggrund ikke berettiget til at afgive påkrav. Da ophævelsen således ikke har støtte i et gyldigt påkrav, kan den ikke tillægges nogen retsvirkning.

HZ Ejendomme ApS har anført bl.a., at A trods påkrav ikke har betalt huslejen for februar 2013, og at der er tale om en væsentlig misligholdelse, som HZ Ejendomme er uden skyld i. Lejemålet er derfor ophævet med rette. Da A modtog påkravet og efterfølgende talte med Frederik Hvalsø, burde han have

indset, at lejen for februar ikke var betalt, og han burde have undersøgt dette forhold nærmere og betalt i henhold til påkravet. A havde en undersøgelsespligt, og grundlaget for at ophæve lejeaftalen var således til stede, hvorfor udsættelsesforretningen skal fremmes.

Højesterets begrundelse og resultat

Det fremgår af lejelovens § 32, at udlejer skal anvise et betalingssted her i landet, hvortil lejeren skal betale huslejen, og at indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

Udlejer kan hæve lejeaftalen, når huslejen ikke er betalt rettidigt, idet det dog er en forudsætning for at hæve aftalen, at lejeren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra a, og stk. 2.

Sagen angår, om HZ Ejendomme ApS som udlejer har været berettiget til at ophæve lejeaftalen med A, efter at denne rettidigt havde indbetalt husleje til den hidtil anvendte bankkonto, uanset at udlejer ved opkrævning af husleje havde anført en ny bankforbindelse og et nyt kontonummer.

Det er ubestridt, at den husleje, som A skulle betale for februar måned 2013, blev debiteret hans konto den 1. februar 2013 og indbetalt på den konto i Jyske Bank, som tidligere var blevet anvist af HZ Ejendomme.

Få dage forinden, ved faktura dateret den 24. januar 2013, havde HZ Ejendomme opkrævet husleje for februar 2013. Nederst i den standardfaktura, som selskabet benyttede, var som bankforbindelse indsat Sydbank med angivelse af et kontonummer. Oplysningerne var indsat det sted i standardfakturaen, hvor navnet på den tidligere anvendte bank og det tidligere benyttede kontonummer havde været anført. Det var ikke fremhævet, at udlejer havde skiftet bank og kontonummer, og HZ Ejendomme henvendte heller ikke på anden måde As opmærksomhed på ændringerne.

På denne baggrund finder Højesteret, at HZ Ejendommens anvisning af et nyt betalingssted ikke er sket på en sådan klar og tydelig måde, at A med rimelighed kunne forventes at bemærke dette. Der forelå således ikke betalingsmisligholdelse, da han betalte huslejen for februar måned ved bankoverførsel til den hidtil anvendte bankkonto.

Da det påkrav, som HZ Ejendomme afgav den 18. februar 2013, blev afgivet på et tidspunkt, hvor der ikke forelå betalingsmisligholdelse, var påkravet ugyldigt, og HZ Ejendomme var derfor ikke berettiget til at ophæve lejemålet, jf. lejelovens § 93, stk. 2.

Højesteret stadfæster herefter fogedrettens kendelse.

I sagsomkostninger for landsret og Højesteret skal HZ Ejendomme betale 13.250 kr., heraf er 12.500 kr. til dækning af advokatudgifter og 750 kr. til dækning af retsafgift for Højesteret, jf. retsplejelovens § 332, stk. 1. Beløbet tilfalder statskassen.

Thi bestemmes:

Fogedrettens kendelse stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsret og Højesteret skal HZ Ejendomme ApS betale 13.250 kr. til statskassen.

Sagsomkostningsbeløbene skal betales inden 14 dage efter afsigelsen af denne kendelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.