

HØJESTERETS KENDELSE

afsagt torsdag den 8. december 2016

Sag 143/2016

Boligforeningen PM

(advokat Anne-Katrine Vilsbæk Henriksen)

mod

A

(advokat Jens Preben Søndergaard, beskikket)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Fogedretten i Hjørring den 5. februar 2016 og af Vestre Landsrets 15. afdeling den 8. marts 2016.

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Jens Peter Christensen, Hanne Schmidt og Oliver Talevski.

Påstande

Kærende, Boligforeningen PM, har nedlagt påstand om, at fogedsagen fremmes.

Indkærede, A, har påstået kæremålet afvist, subsidiært at landsrettens kendelse stadfæstes.

Sagsfremstilling

I Fogedretten i Hjørrings kendelse af 5. februar 2016 hedder det om sagens omstændigheder bl.a.:

”Lejer har pr. 19. marts 2015 indgået aftale med udlejer om leje af lejemålet beliggende ..., Brønderslev. Lejer havde i foråret 2015 besøg af familie fra Sverige, hvor en af gæsterne, en 8-årig dreng, smadrede en rude i boligorganisationens fælleshus.

Viceværterne, som er ansat af boligorganisationen, fik både navn og alder på skadevolderen.

Den 17. juni 2015 opgjorde boligorganisationen kravet for den smadrede rude, og sendte opgørelsen til skadevolderen.

Udlejer sendte tillige en opgørelse til lejer den 7. juli 2015, hvor man oplyste lejer om, at hun er solidarisk hæftende for skaden, jf. almenlejelovens § 78, stk. 2.

Da udlejer ikke fik svar på skrivelserne, sendte udlejer den 4. august 2015 et påkrav til lejer med en 14-dages betalingsfrist, jf. almenlejelovens § 90.

Efterfølgende blev udlejer kontaktet af et svensk forsikringselskab, som oplyste, at man ville dække skaden og efterspurgte indbetalingsmulighed, som udlejer oplyste. Udlejer modtog dog ikke betaling fra forsikringselskabet. Udlejer rykkede hverken lejer eller forsikringselskabet. Den 24. september 2015 sendte boligselskabet en ophævelse af lejemålet til lejer, grundet den manglende betaling af erstatningskravet.

Lejer betalte herefter det opgjorte erstatningskrav den 7. oktober 2015. Betalingen skete efter, at udlejer havde fremsendt fagedrekvission til fogedretten. På baggrund af den allerede fremsendte rekvission og yderligere problemer med lejer, fastholdt udlejer ophævelsen.”

Fogedretten afsagde herefter følgende kendelse:

”Erstatningen for den ødelagte rude er en pligtig pengeydelse, hvilket ikke bestrides af parterne, og som yderligere er fastslået i U2000.905H. Udlejer kan hæve lejeaftalen, når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1.

Som lejer i alment boligbyggeri hæfter man solidarisk med skadevolder for en skade på det lejede, jf. almenlejelovens § 78, stk. 2. Herunder må også være omfattet skader på fællesarealer. Udlejer kan derfor frit vælge, hvem der skal erstatte ruden, og i denne sag har udlejer valgt at rette sit krav mod lejer, da skadevolders forsikringselskab ikke udbetaler beløbet.

At forsikringselskabet, som professionel aktør, informerer udlejer om at ville betale for skaden, ændrer ikke på, at både skadevolder og lejer hæfter solidarisk for erstatningskravet. Hertil bemærkes det, at udlejer ikke er forpligtet til at rykke lejer yderligere for kravet i perioden mellem påkravsskrivelsen og ophævelsen af lejemålet, jf. almenlejelovens § 90.

Der er tale om en pengeydelse på 13.871,66 kr., som lejer opkræves for den 4. august i påkravsskrivelsen. Denne var påført en 14 dages betalingsfrist. Betalingen sker først efter ophævelsen er fremsendt, og efter at udlejer har sendt sagen til fogedretten – hvilket er mere end 7 uger efter betalingsfristen. Der er hermed tale om et ikke ubetydeligt pengebeløb, som først betales med en ikke ubetydelig tidsmæssig overskridelse, hvorfor udlejer ophæver lejemålet grundet en væsentlig mangel. På denne baggrund

bestemmes

A udsættes af lejemålet, ..., Brønderslev.

Hvis ikke lejer er fraflyttet frivilligt senest den 1. marts 2016 vil hun blive udsat med fogedens bistand.”

A kærede fogedrettens kendelse til Vestre Landsret, der den 8. marts 2016 afsagde følgende kendelse:

”Efter det oplyste er der ikke grundlag for at fastslå, at der er forvoldt en skade på det lejede, som A hæfter for i medfør af almenlejelovens § 78, stk. 2, hvorfor

b e s t e m m e s:

Fogedsagen skal nægtes fremme.”

Den 23. juni 2016 afsagde Vestre Landsret dom i en anden sag mellem Boligforeningen PM og A. Det fremgår af dommen, at A var blevet opsagt fra lejemålet på grund af klager over støjende adfærd. Både boligretten og landsretten fandt, at opsigelsen var berettiget, og fristen for fraflytning blev af landsretten fastsat til den 1. oktober 2016.

Det er oplyst, at A ikke har søgt Procesbevillingsnævnet om tredjeinstansbevilling i denne anden sag, og at hun den 1. september 2016 er fraflyttet lejemålet.

Anbringender

Boligforeningen PM har anført navnlig, at det var med rette, at lejeaftalen med A blev ophevet, da der forelå betalingsmisligholdelse, jf. almenlejelovens § 90. Det skyldige krav vedrører udlejers erstatningskrav for en smadret rude på ejendommens fællesareal, hvilken skadevoldende handling ved uforsvarlig adfærd blev begået af lejers barnebarn, der var på ferie hos lejer. Det følger af almenlejelovens § 78, stk. 2, at lejer er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejer selv, lejerens husstand eller andre, som lejer har givet adgang til det lejede. Der er tale om et solidarisk ansvar, som ikke alene er begrænset til skader begået inde i selve lejemålet.

Det følger af Højesterets kendelse gengivet i UfR 2000 s. 905, at et erstatningskrav, der udspringer af almenlejelovens § 78, stk. 2, er en pligtig pengeydelse. Udlejer har opfyldt betingelserne i lovens § 90, herunder ved at fremsende et påkrav til lejer, for at ophæve lejeaftalen. Den omstændighed, at lejer efterfølgende har betalt det skyldige beløb, kan ikke føre til et

andet resultat. Det skal i den forbindelse bemærkes, at betalingen først fandt sted efter, at op-
hævelsesskrivelsen var afsendt og efter, at sagen var indbragt for fogedretten.

Selv om det i en anden sag mellem Boligforeningen PM og A er endeligt afgjort, at A skal
fraflytte lejemålet pr. 1. oktober 2016, er der stadig retlig interesse i at få kæremålet realitets-
behandlet, idet det er af principiel betydning for boligforeninger generelt, at grænserne for en
lejers erstatningsretlige hæftelse fastlægges.

A har anført navnlig, at Boligforeningen PM ved Vestre Landsrets dom af 23. juni 2016 i en
anden sag mellem parterne fik medhold i, at lejeaftalen med rette var opsagt, og at hun skulle
fraflytte lejemålet senest den 1. oktober 2016. Påstanden fra Boligforeningen PM under denne
sag har reelt det samme formål, nemlig at udsætte A af lejemålet, og dette er nu sket. Højeste-
rets behandling af kæremålet angår derfor ikke længere et aktuelt og relevant spørgsmål, og
Boligforeningen PM har således ikke længere den fornødne retlige interesse i at få spørgs-
målet behandlet, og kæremålet bør afvises.

Hvis kæremålet realitetsbehandles, bør Vestre Landsrets begrundelse for at afvise fogedfor-
retningen tiltrædes, idet der ikke er grundlag for at fastslå, at der er forvoldt en skade på det
lejede, som hun hæfter for i medfør af almenlejelovens § 78, stk. 2. Der var i øvrigt ikke
grundlag for at ophæve lejeaftalen.

Højesterets begrundelse og resultat

Den foreliggende sag drejer sig om, hvorvidt Boligforeningen PM kunne opsiges As lejemål
som følge af, at A ikke betalte et krav fra Boligforeningen PM om erstatning for en smadret
rude på ejendommens fællesareal.

Siden landsrettens kendelse af 8. marts 2016 i den foreliggende sag, hvorved landsretten af-
viste at fremme fogedsagen om udsættelse af A af lejemålet, har landsretten ved dom af 23.
juni 2016 i en anden sag fundet Boligforeningen PM's opsigelse af A berettiget og fastsat
fristen for fraflytning til den 1. oktober 2016. Det er endvidere oplyst, at A er fraflyttet leje-
målet den 1. september 2016.

Boligforeningen PM findes herefter ikke at have en konkret og aktuel retlig interesse i at få prøvet, om det var med rette, at landsretten ved kendelsen af 8. marts 2016 nægtede at fremme fogsagsagen. Højesteret afviser derfor kæresagen.

Thi bestemmes:

Denne kæresag afvises.

Ingen af parterne skal betale kæremålsomkostninger for Højesteret til den anden part eller statskassen.