

# HØJESTERETS KENDELSE

## afsagt onsdag den 31. juli 2013

**Sag 46/2013**

Body Cares ved A  
(advokat Peter Vilsøe)  
mod  
A/B Ved Mønten  
(advokat Kim Koch)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Københavns Byrets fogedret den 19. september 2012 og af Østre Landsrets 19. afdeling den 6. december 2012.

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Børge Dahl, Marianne Højgaard Pedersen og Vibeke Rønne.

### **Påstande**

Kærende, Body Cares ved A, har nedlagt påstand om, at begæringen om udsættelse af lejemålet beliggende X-vej, st., 2300 København S, nægtes fremme.

Indkærede, A/B Ved Mønten, har påstået stadfæstelse.

### **Supplerende sagsfremstilling**

A/B Ved Mønten (i det følgende udlejer) sendte ved brev af 18. januar 2012 til Body Cares ved A (i det følgende lejer), som siden 1994 havde været lejer af erhvervslejemålet X-vej, st., 2300 København S, et påkrav om betaling af en restance vedrørende lejebetaling mv. på 13.063 kr. Efter lejers betaling af 6.298,36 kr. den 19. januar 2012, forfald af yderligere husleje mv. den 1. februar 2012 og lejers betaling af 6.909,21 kr. den 6. februar 2012, udgjorde saldoen i andelsboligforeningens favør 6.394,72 kr. På dette grundlag sendte udlejer den 15.

februar 2012 en endelig påkravsskrivelse vedrørende beløbet på 6.394,72 kr. Den 1. marts 2012 forfaldt til betaling yderligere et beløb på 5.947,99 kr. (leje mv.).

Lejer havde en konto i BankNordik, Amager afdeling, og udlejer en konto i Jyske Bank. Lejers betalinger til udlejer er sket ved overførsel mellem disse konti. Den 1. marts 2012 betalte lejer 5.000 kr. til udlejer, og den 2. marts 2012 blev der i kraft af en aftale om betalingservice betalt yderligere 5.947,99 kr.

Saldoen i udlejers favør var herefter 1.394,72 kr. Dette beløb er indgået på udlejers konto i Jyske Bank den 22. marts 2012. Udlejer havde forinden ved brev af 16. marts 2012 ophævet lejemålet.

Ved e-mail af 21. marts 2012 meddelte lejer udlejer, at beløbet på 1.394,72 kr. var bogført som betalt til udlejer den 12. marts 2012 på kontoen i BankNordik. Af en kontoudskrift af 14. november 2012 fra BankNordik for perioden 20. februar - 2. april 2012 og af den netbankudskrift, som lejer sendte til udlejer med e-mail den 30. marts 2012, fremgår, at der med den 12. marts 2012 som bogførings- og rentedato er trukket et beløb vedrørende "BC Husleje" på 1.394,72 kr., at saldoen på kontoen efter dette træk var positiv, at beløbet ikke er tilbageført, og at kontoen forblev positiv i marts 2012.

I en e-mail af 1. oktober 2012 fra Emil Karstrøm, kundesrådgiver i BankNordik, Amager afdeling, til udlejers administrator, Marie-Louise Malmstrøm – sagens bilag 10 – hedder det:

"Jeg kan hermed bekræfte betalingsdatoen for girokort til kr. 1.394,72 af Body Cares, cvr xxx, til at være 21.03.12."

### **Anbringender**

Body Cares ved A har navnlig anført, at hendes indbetaling til A/B Ved Mønten blev trukket på hendes konto den 12. marts 2012, som er fire dage før, at andelsboligforeningen afsendte ophævelsesbrevet. Dette dokumenteres senest ved fremlæggelse af kontoudtoget fra BankNordik, hvoraf det også fremgår, at beløbet ikke senere er tilbageført. Efter erhvervslejelovens § 42 er det afgørende, hvornår betalingen blev trukket på hendes konto. En even-

tuel forsinkelse med beløbets overførsel til A/B Ved Mønten skal således ikke komme hende til skade.

Vedrørende sagens bilag 10 har Body Cares ved A anført, at bilaget er en skriftlig vidneforklaring, som ikke bør tillades fremlagt. Bilaget viser i øvrigt ikke, hvornår beløbet er trukket på Body Cares konto.

A/B Ved Mønten har navnlig anført, at det fremgår af As e-mail af 21. marts 2012, at betalingen på 1.394,72 kr. først blev debiteret på hendes konto den 21. marts 2012. Betalingen af den skyldige restance fandt således sted efter ophævelsen af lejemålet den 16. marts 2012, og Body Cares ved A har løbende været i restance.

Vedrørende sagens bilag 10 har A/B Ved Mønten fastholdt, at det bør tillades fremlagt. Bilaget er nødvendiggjort af, at A ikke selv har indhentet en bekræftelse fra sin bank på, hvornår pengene udgik fra hendes bankkonto. Bilaget er en betydningsfuld del af bevisførelsen for, hvornår beløbet er trukket på kontoen. Fremlæggelse af bilag 10 er endvidere ubetænkeligt og forsvarligt, jf. retsplejelovens § 297. Banken har ingen interesse i sagen, og oplysningerne i bilag 10 må anses som et troværdigt udsagn.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

Det er i erhvervslejelovens § 42 angivet, at udlejeren skal anvise et betalingssted her i landet, og at indbetaling til et pengeinstitut her i landet anses for betaling på det anviste betalingssted. Denne bestemmelse må i lighed med lejelovens § 32 og lov nr. 322 af 31. maj 1991 om Girobank A/S – i overensstemmelse med forarbejderne hertil – forstås således, at i de tilfælde, hvor betaling sker ved overførsel fra en konto i et pengeinstitut, er tidspunktet for kontoens debitering afgørende, jf. Folketingstidende 1991-92, tillæg A, lovforslag L 167, sp. 4282.

Det er endvidere i erhvervslejelovens § 70, stk. 2, angivet, at udlejeren ikke kan påberåbe sig forsinket betaling som grundlag for ophævelse, hvis betaling er sket, inden udlejeren hæver aftalen.

Det er på denne baggrund et hovedspørgsmål under sagen, hvornår Body Cares ved A som lejer hos A/B Ved Mønten må anses at have betalt restancebeløbet på 1.394,72 kr. – om betaling må anses for sket inden udlejers ophævelse af lejemålet ved brev af 16. marts 2012.

Det fremgår af kontoudtoget fra BankNordik – som af oplysningerne i de e-mails, lejer sendte til udlejer den 21. og 30. marts 2012 – at betaling af husleje på 1.394,72 kr. er debiteret på lejers konto med bogførings- og rentedato den 12. marts 2012, og at der da var dækning på kontoen og ikke er sket tilbageførsel af beløbet.

På denne baggrund finder Højesteret det godtgjort, at lejer, Body Cares ved A, foretog betaling af 1.394,72 kr. til udlejer, A/B Ved Mønten, til et pengeinstitut den 12. marts 2012, jf. erhvervslejelovens § 42. Det kan ikke lægges til grund, at det skyldes hendes forhold, at beløbet først indgik på udlejers konto i Jyske Bank den 22. marts 2012. Body Cares ved A var herefter ikke i restance med betaling efter den 12. marts 2012.

Bilag 10 er en e-mail fra lejers bank til udlejer – som modtager af betalingen fra lejer gennem dennes bank – hvorefter betalingsdatoen for girokortet på de 1.394,72 kr. er den 21. marts 2012. Højesteret finder ikke grundlag for at nægte bilaget fremlagt, men da det er det tidspunkt, hvor beløbet debiteres på lejers konto, der er afgørende for, hvornår betalingen i forholdet mellem lejer og udlejer anses for at have fundet sted, kan bankens oplysning om tidspunktet for betaling af girokortet ikke føre til et andet resultat.

Da Body Cares ved A ikke var i restance med betaling efter den 12. marts 2012, var A/B Ved Mønten, jf. erhvervslejelovens § 70, stk. 2, ikke berettiget til at ophæve lejemålet som sket ved brev af 16. marts 2012. Allerede derfor tager Højesteret påstanden om ikke at fremme fogedbegæringen om udsættelse af lejemålet til følge.

### **Thi bestemmes:**

Fogedbegæringen af 30. marts 2012 om udsættelse af Body Cares ved A af erhvervslejemålet beliggende X-vej, st., 2300 København S, nægtes fremme.

A/B Ved Mønten skal i sagsomkostninger for alle instanser inden 14 dage efter afsigelsen af denne kendelse betale 15.000 kr. til Body Cares ved A. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Kærefgiften tilbagebetales til Body Cares ved A.