



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 22. december 2021

Sag [redacted]
[redacted]

A
(advokat [redacted])

mod

B
(advokat Thomas Birch)

Retten i [redacted], boligretten har den 29. januar 2020 afsagt dom i 1. instans (sag [redacted]).

Landsdommerne [redacted], [redacted] og [redacted] har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, A har nedlagt påstand om, at indstævnte tilpligtes at fraflytte lejemålet beliggende [redacted], straks eller på et tidspunkt som fastsat af retten.

Indstævnte, B har påstået dommen stadfæstet.

Forklaringer

C og D har afgivet supplerende forklaring. Endvidere har advokat E afgivet forklaring.

Advokat E har forklaret bl.a., at han har repræsenteret A i sagen fra omkring december 2018 til august 2021.

Den 27. marts 2020 havde han en studentermedhjælper ude at besigtige lejligheden. Studentermedhjælperen fik ikke lov til at optage fotos af lejligheden. Ved en tidligere besigtigelse i 2019 havde de heller ikke fået lov til at optage fotos. Han besigtigede selv lejermålet den 12. maj 2021, hvor han heller ikke måtte tage billeder.

Den 9. juni 2021 besigtigede en af deres medarbejdere lejligheden. Ved denne besigtigelse fik medarbejderen tilladelse til at optage fotos.

Han formoder, at når **B** ved tidligere besigtigelser ikke ville tillade, at der blev optaget fotos, var det fordi, at det ikke ville have været til hans fordel.

C har forklaret bl.a., at der var en kvalm lugt i lejligheden ved besigtigelsen den 16. november 2017. Det var så slemt, at fogeden ikke ville gå med ind i lejligheden, men blev stående udenfor.

Da han kiggede ind ad lejlighedens stuevindue den 15. december 2017, så stuen ud som ved besigtigelsen. Han kunne ikke se, hvordan det så ud i de andre rum i lejligheden. Han havde ikke opfattelsen af, at **B** i perioden op til den 15. december 2017 skulle have været i gang med at rydde op eller tømme lejligheden.

Der er ikke andre beboere i ejendommen, som har haft problemer med skimmelsvamp. Der har heller ikke været problemer med skimmelsvamp på fællesarealerne.

D har forklaret bl.a., at **B** opbevarede cykler og cykeldele ude i trappeopgangen. Der stod også poser og mælkekasser med forskelligt indhold. Det lugtede af rådden fisk i opgangen. Tingene kunne stå der i flere uger. Tingene stod både foran **B** dør og på et fællesareal fornedet i opgangen. De klagede to-tre gange til udlejer over forholdene. **B** var ofte ikke hjemme, og vidnet har derfor kun talt med ham enkelte gange.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for boligretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Det er for landsretten ubestridt, at lejermålet ved besigtigelsen den 16. november 2017 var vanrøgtet i en sådan grad, at udlejer ville være berettiget til at ophæve lejermålet i medfør af lejelovens § 93, stk. 1, litra e, såfremt forholdene ikke blev bragt i orden.

Landsretten tiltræder af de grunde, som er anført af boligretten, at udlejer ikke har godtgjort, at lejemålet på tidspunktet for ophævelsen den 15. december 2017 fortsat var i en sådan stand, at betingelserne for ophævelse var opfyldt, jf. lejelovens § 94, stk. 2. Landsretten stadfæster derfor boligrettens dom.

Efter sagens udfald skal **A** i sagsomkostninger for landsretten betale 8.500 kr. inkl. moms til **B**. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand. Sagen har været behandlet som en småsag efter reglerne i retsplejelovens kapitel 39, og der er ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Boligrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal **A** inden 14 dage betale 8.500 kr. til **B**. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.