



# HØJESTERETS KENDELSE

afsagt onsdag den 19. marts 2025

## Sag BS-45914/2024-HJR

Advokat Sverri Dahl kærer på vegne af Heimstaden Nørrebro ApS  
kendelse afsagt af Østre Landsret den 25. april 2024

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Skifteretten i Odense den 8. februar 2024 (SKS 15-3154/2023) og af Østre Landsrets 1. afdeling den 25. april 2024 (B-115-24).

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Hanne Schmidt, Lars Hjortnæs og Kristian Korfits Nielsen.

### Påstande

Kærende, Heimstaden Nørrebro ApS, har nedlagt påstand om, at skifteretten skal oplyse kontaktpersonen for dødsboet efter A.

### Sagsfremstilling

A boede før sin død til leje i en ejendom, der er ejet af Heimstaden Nørrebro. Den 26. oktober 2023 opsagde hun lejemålet til ophør ved udgangen af januar 2024.

Den 13. november 2023 indkaldte Heimstaden Nørrebro til flyttesyn, der skulle afholdes den 18. januar 2024. Den 19. december 2023 blev Heimstaden Nørrebro bekendt med, at A var afgået ved døden.

Heimstaden Nørrebro sendte på den baggrund den 19. december 2023 et brev til skifteretten med anmeldelse af et foreløbigt opgjort krav for istandsættelse, varme-/vandregnskab og husleje. Heimstaden Nørrebro anmodede samtidig skifteretten om at oplyse, på hvilken måde boet blev behandlet, samt fremsende oplysninger om navn og adresse på bobehandler med henblik på at overholde fristerne i lejelovens § 187.

Den 16. januar 2024 oplyste skifteretten, at anmodningen om oplysninger om dødsboets kontaktperson ikke kunne imødekommes. Skifteretten henviste til, at Heimstaden Nørrebro ikke havde retlig interesse.

Boet blev samme dag, den 16. januar 2024, sluttet med boudlæg til kontaktpersonen.

Den 5. februar 2024 henvendte advokat Sverri Dahl sig til skifteretten på vegne af Heimstaden Nørrebro og anmodede om, at skifteretten på ny tog stilling til spørgsmålet om udlevering af oplysninger om boets kontaktperson. Advokaten anmodede skifteretten om at afsige kendelse, hvis skifteretten fastholdt ikke at ville udlevere oplysninger om kontaktpersonen for boet.

Den 8. februar 2024 afsagde skifteretten kendelse om ikke at imødekomme anmodningen om udlevering af oplysninger om boets kontaktperson. Af skifterettens kendelse fremgår bl.a.:

”Det fremgår af sagen, at boet efter A den 16. januar 2024 blev sluttet med boudlæg til kontaktpersonen. Der var aktiver for 26.543,10 kr., mens udgifter til begravelse/bedemand, sammenkomst og gravsted udgjorde 26.543,10 kr. Boudlægget var således negativt, og udlægsmodtager blev derfor ikke pålagt at rydde afdødes bolig. Boudlægsmodtager boede ikke sammen med afdøde.

...

#### *Skifterettens begrundelse og afgørelse*

Det fremgår af sagen, at boets kontaktperson og boudlægsmodtager er samme person. Det fremgår af dødsboskiftelovens § 19, stk. 2, at boudlægsmodtager ikke hæfter for afdødes gæld. Boudlægget gav underskud og udlægsmodtager blev derfor ikke pålagt at ryddelig gøre afdødes lejlighed i medfør af dødsboskiftelovens § 19, stk. 2, 2. pkt. Hverken boudlægsmodtager eller boets kontaktperson, som ikke har boet i lejligheden, indtræder på andet grundlag i afdødes retsstilling og kan således ikke repræsentere afdøde overfor udlejer. Skifteretten finder derfor, at udlejer Heimstaden Nørrebro ApS ikke har den fornødne retlige interesse i at modtage oplysninger om hverken kontaktpersonen eller boudlægsmodtager.”

Heimstaden Nørrebro kærede kendelsen til landsretten. Ved oversendelse til landsretten henholdt skifteretten sig til den trufne afgørelse og bemærkede, at et eventuelt krav på depositum ikke er omfattet af boudlægget.

Den 25. april 2024 stadfæstede landsretten afgørelsen med henvisning til skifterettens begrundelse.

## Retsgrundlag

### *Boudlæg*

Boudlæg uden skiftebehandling er reguleret i dødsboskiftelovens kapitel 12. Af dødsboskiftelovens § 18, stk. 1, og § 19, stk. 1 og 2, fremgår:

”§ 18. Overstiger værdien af boets aktiver efter fradrag af rimelige udgifter til begravelsen, sikring af boets aktiver, midlertidige foranstaltninger, vurdering af aktiver og retsafgifter og af gæld, som er sikret ved pant eller på anden tilsvarende måde, ikke 25.000 kr., udlægges boets aktiver uden skiftebehandling efter reglerne i dette kapitel.

...

§ 19. Boudlæg sker til den eller dem, som efter skifterettens skøn er den afdødes nærmeste efterladte, eller eventuelt til en institution, afdøde havde tilknytning til, til den, der har betalt eller erklærer at ville betale begravelsen, til en kommune eller til statskassen.

Stk. 2. Udlægsmodtageren hæfter ikke for den afdødes gæld, men bliver ved udlægget forpligtet til af boets midler at dække udgifterne ved begravelsen og boets behandling. Skifteretten kan betinge udlæg af et overskud af, at udlægsmodtageren ryddeliggør afdødes bolig.”

Bestemmelserne var en del af dødsboskifteloven af 1996 (lov nr. 383 af 22. maj 1996), hvorved der skete en revision af reglerne om skifte af dødsboer. Af bemærkningerne til den foreslåede § 18 fremgår bl.a. (Folketingstidende 1995-96, tillæg A, lovforslag nr. L 120, s. 2857):

”En person, der får udlagt et bo, må respektere trediemands tingligt beskyttede ret over boets aktiver. Ved afgørelsen af, om et bo skal berigtiges som boudlæg, må der derfor i det enkelte aktivs værdi ske fradrag for gæld, der er sikret i aktivet ved pant eller på anden tilsvarende måde. Sidestillet med pant er gyldigt ejendomsforbehold og tingligt sikrede udlæg samt modregningsret. Medmindre der er tale om en aftalt modregningsadgang, må de almindelige modregningsbetingelser være opfyldte på tidspunktet for boets berigtigelse. Ved opgørelsen af særlig sikrede fordringer, må disse ansættes til det beløb, fordringerne kan indfries med på berigtigelsestidspunktet.”

### *Indsigt i oplysninger om dødsboer*

Dødsboskiftelovens § 114, stk. 2 og 3, har følgende ordlyd:

”§ 114 ...

Stk. 2. Enhver, der har retlig interesse deri, kan hos skifteretten eller bo-bestyreren få oplysning om boets behandlingsmåde.

Stk. 3. Retsplejelovens kapitel 3 a finder tilsvarende anvendelse på anmodninger om aktindsigt i boets dokumenter.”

§ 41 d, stk. 1, i retsplejelovens kapitel 3 a fastsætter i stk. 1 følgende:

”§ 41 d. Den, der har en individuel, væsentlig interesse i et konkret retsspørgsmål, kan forlange at blive gjort bekendt med dokumenter, der vedrører en borgerlig sag eller en straffesag, herunder indførsler i retsbøgerne, i det omfang dokumenterne har betydning for vurderingen af det pågældende retsspørgsmål.”

*Lejelovens regler om fraflytning*

Lejelovens § 187 er sålydende:

”§ 187. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflyttingsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejereren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejereren overtog det lejede. Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflyttingsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejereren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejereren har handlet svigagtigt.

Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejereren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.

Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 2 uger efter synet, såfremt lejereren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejers krav på istandsættelse efter stk. 1.”

### **Kærendes synspunkter**

Heimstaden Nørrebro har anført navnlig, at en udlejer har retlig interesse i at modtage oplysninger om boets kontaktperson i boer, der sluttes med boudlæg, så krav i forbindelse med fraflytning i disse boer kan opgøres behørigt.

Selskabet er som udlejer af mere end én beboelseslejlighed forpligtet til at indkalde til og afholde fraflytningssyn, idet selskabets krav på istandsættelse ellers bortfalder, jf. lejelovens § 187, stk. 3 og 5, samt UfR 2010.1319 V.

Det anerkendes, at hverken boet, boets kontaktperson eller boudlægsmodtager hæfter for istandsættelserne, jf. dødsboskiftelovens § 19, stk. 2. Hvis en udlejer imidlertid afskæres fra at gennemføre fraflytningssyn, kan udlejer ikke modregne eventuelle istandsættelsesomkostninger i det depositum, som lejer har stillet. Et lejedepositum er et aktiv, der eksempelvis kan tages udlæg i, jf. retsplejelovens § 508, og er omfattet af boudlægget, der omfatter samtlige afdødes aktiver.

Udlejer lider derfor et uberettiget tab – og boet opnår en uberettiget berigelse – hvis udlejer afskæres fra at gennemføre fraflytningssyn.

Omvendt ville udlejer få en uberettiget berigelse, hvis istandsættelsesomkostningerne er mindre end lejedepositummet, idet en udlejer i henhold til landsrettens afgørelse ikke kan anses for at være forpligtet til at udbetale det resterende lejedepositum til boet eller boudlægsmodtager.

Ingen af tilfældene kan have været lovgivers intention, men er en utilsigtet virkning af kollisionen mellem lejelovens præceptive bestemmelser og dødsboskiftelovens bestemmelser om boudlæg.

I den konkrete sag er der et depositum på 14.013 kr. Den manglende overholdelse af lejelovens regler om fraflytningssyn vil føre til, at Heimstaden Nørrebro ikke vil kunne modregne mere end huslejerestancen på 11.688,28 kr., da udlejer mister retten til at få dækket istandsættelsesomkostninger af lejer, hvilket fører til et tab på 2.324,72 kr.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

A boede før sin død til leje i en ejendom, der er ejet af Heimstaden Nørrebro. Lejemålet var opsagt, før A døde, men der var ikke afholdt flyttesyn. Med henblik herpå anmodede Heimstaden Nørrebro skifteretten om oplysning om kontaktpersonen for dødsboet.

Anmodningen blev ikke imødekommet af skifteretten, som anførte, at Heimstaden Nørrebro ikke havde den fornødne retlige interesse i at modtage denne oplysning. Dette blev tiltrådt af landsretten.

Sagen angår, om det var med rette, at skifteretten afviste at oplyse kontaktpersonen for dødsboet efter A.

Det er oplyst, at dødsboet er sluttet med boudlæg, og at boudlægsmodtager og boets kontaktperson er samme person. Endvidere er det oplyst, at der er indbetalt et depositum på 14.013 kr. vedrørende As lejemål, og at hun havde en huslejerestance på 11.688,28 kr., således at der er en difference mellem depositummet og huslejerestancen på 2.324,72 kr.

Heimstaden Nørrebro har oplyst, at oplysningen om boets kontaktperson ikke ønskes med henblik på at gøre et krav gældende mod kontaktpersonen, idet dette ikke er muligt. Oplysningen ønskes med henblik på, at Heimstaden Nørrebro, som udlejer af mere end én beboelseslejlighed, kan indkalde kontaktpersonen til et flyttesyn og få udarbejdet fraflytningsrapport, jf. lejelovens § 187, således at der kan gøres op med det nævnte differencebeløb.

På den anførte baggrund finder Højesteret, at Heimstaden Nørrebro har fornøden retlig interesse i at få oplyst kontaktpersonen for dødsboet efter A, jf. dødsboskiftelovens § 114, stk. 3, eller princippet heri, jf. retsplejelovens § 41 d. Højesteret tager herefter Heimstaden Nørrebros påstand til følge, således at skifteretten skal oplyse kontaktpersonen for dødsboet vedrørende A.

#### **THI BESTEMMES:**

Heimstaden Nørrebro ApS' påstand om, at skifteretten skal oplyse kontaktpersonen for dødsboet efter A, tages til følge.

Kæreafgiften skal tilbagebetales.