



**ØSTRE LANDSRET**  
**DOM**  
afsagt den 29. maj 2019

---

Sag BS-42280/2018-OLR  
(21. afdeling)

C

og  
B  
(begge ved advokat Janus Fürst)

mod

A  
(advokat Rasmus Nilsson-Børresen)

Retten på Frederiksberg har den 3. august 2018 afsagt dom i 1. instans (sag BS-13004/2018-FRB).

Landsdommerne Karen Hald, Henrik Gam og Mads Spanggaard Stokholm (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

**Påstande**

Appellanterne, C og B, har nedlagt påstand om frifindelse.

Indstævnte, A, har påstået dommen stadfæstet.

**Forklaringer**

B, C og A har afgivet supplerende partsforklaringer.

**B** har forklaret blandt andet, at hun for tiden er arbejdsløs. Tidligere har hun arbejdet om HR-chef. Hun er hverken jurist eller særlig kyndig i lejelovgivningen. Hun fandt lejligheden via en annonce i Den Blå Avis. Hun begyndte med at korrespondere med A pr. mail, men de aftalte efterfølgende pr. telefon, at hun og C kunne komme forbi for at se lejligheden. Det var A, der udarbejdede udkastet til lejekontrakten. Både C og hende selv påtegnede hver enkelt side i lejekontrakten. Dette skete efter ønske fra A.

De fik i forbindelse med indgåelsen af lejekontrakten ikke udleveret den til lejekontrakten tilhørende autoriserede vejledning, som hun ikke har set forud for, at der opstod en tvist ved retten. De blev heller ikke mundtligt informeret om, at der gælder særlige regler for leje af ejerlejligheder. De var dog klar over, at det var en ejerlejlighed, de flyttede ind i, ligesom de var klar over, at A selv havde beboet lejligheden forud for, at de flyttede ind. Det eneste punkt i lejekontrakten, der gav anledning til særlig drøftelse, var opsigelsesbestemmelsen i lejekontraktens § 11, som hun ikke var begejstret for. De accepterede dog kontrakten i sin helhed, da de manglede et sted at bo.

Ved indgåelsen af lejekontrakten fik hun det indtryk, at A helst ville sælge lejligheden, når muligheden bød sig. Hun kan dog ikke huske, at de talte om, hvorvidt A ville flytte tilbage i lejligheden igen. De modtog undervejs i lejeforholdet flere opsigelser, der dog ikke blev effektueret. Hun ved ikke, hvorfor A nu tilsyneladende vil flytte tilbage til Danmark og benytte lejligheden.

**C** har forklaret blandt andet, at han er selvstændig i en mindre virksomhed, hvor de arbejder med sociale medier. Han er heller ikke jurist og har heller ikke noget særligt kendskab til lejelovgivningen. Det var B, der indledte kontakten til A, hvorefter de var ude at se på lejligheden. Det var A, der bad om, at de påtegnede alle sider i lejekontrakten. De blev ikke præsenteret for sider, der ikke skulle underskrives eller påtegnes. Så vidt han husker, fik de ikke udleveret den autoriserede vejledning til lejekontrakten. Han har heller ikke set vejledningen forud for denne sag.

I forbindelse med, at de indgik lejekontrakten, fortalte A at skulle flytte til X-land med sin ... hustru. Så vidt han husker, talte A ikke om at ville flytte tilbage i lejligheden på et senere tidspunkt. Han kan huske, at B og A i forbindelse med indgåelsen af lejekontrakten talte om den særlige opsigelsesadgang med et opsigelsesvarsel på tre måneder, der var indeholdt i lejekontraktens § 11.

Forud for, at de blev opsagt den 8. juli 2015, hvilken opsigelse ikke blev effektueret, var de samarbejdsvillige i forhold til As forsøg på at sælge lejligheden. Det er korrekt, at han i den forbindelse bad A om at fremsende en kopi af lejekontrakten til ham, hvilket A efterkom.

Ud over den korrespondance, der er fremlagt i sagen, har han flere gange talt i telefon og korresponderet pr. mail med A. Det var under denne korrespondance tydeligt for ham, at A ønskede at sælge lejligheden. A har under denne korrespondance aldrig talt om selv at ville flytte tilbage i lejligheden. Forud for tvistens opståen havde de ikke nogen opfattelse af, at korrespondance pr. mail ikke var gyldig. Hvis opsigelsen bliver kendt lovlig, har de ikke noget andet sted at bo.

A har forklaret blandt andet, at han købte lejligheden omkring år 2007. Ejendommen, hvori lejligheden er beliggende, havde tidligere været en sæbefabrik, og lejligheden blev købt som en projektlejlighed. Han arbejdede på daværende tidspunkt i selskabet Z. I 2012 skiftede han arbejde til det ... selskab Y, der på daværende tidspunkt var samarbejdspartner med Z. Han er ikke uddannet jurist og udlejer ikke i øvrigt lejligheder.

I forbindelse med, at han havde fået arbejde i X-land i 2012, besluttede han sig for at udleje lejligheden frem for at sælge den, da ejendomsmarkedet i 2012 ikke var på samme niveau som i 2007. Han annoncerede derfor lejligheden i Den Blå Avis og fik straks mange henvendelser. Han inviterede tre interesserede lejere ind for at se lejligheden, hvorefter valget faldt på B og C. Han fraflyttede lejligheden i august eller september 2012 i forbindelse med, at han flyttede til X-land med sin familie. Da han flyttede til X-land, havde han to mindreårige børn med sin ... hustru. Mens de boede i X-land, fik de et yderligere barn, der er født i 2014. Han har således tre børn, der bor i X-land. Herudover har han en datter fra et tidligere forhold, der bor i X-by.

Det var ham, der havde fundet den autoriserede lejekontrakt på nettet. Han udfyldte lejekontrakten sammen med B og C, mens de alle tre var samlet i lejligheden. Det var hans idé, at B og C skulle påtegne alle sider, hvilket han var vant til fra sit arbejde. B og C fik også udleveret den autoriserede vejledning til lejekontrakten i forbindelse med, at lejekontrakten blev indgået. Han anså vejledningen som et bilag, der ikke var nødvendig at påtegne. Han kontrollerede ikke, at B og C tog vejledningen med ud af lejligheden. Bestemmelsen i lejekontraktens § 11 om tre års uopsigelighed og dernæst tre måneders opsigelsesvarsel indgik i lejekontrakten på hans foranledning af skattemæssige grunde. Han husker ikke, at B og C gjorde indsigelse mod opsigelsesbestemmelsen i § 11 i forbindelse med indgåelsen af lejekontrakten. Det er korrekt, at han i forbindelse med indgåelsen af lejekontrakten ikke eksplicit nævnte lejelovens § 83, stk. 1, litra a, for B og C.

I juli 2015 var ejendomsmarkedet i København igen opadgående. Da han samlet set havde underskud ved at udleje lejligheden, uanset at B og C betalte

den aftalte leje, besluttede han sig for at forsøge at sælge lejligheden. Han havde på det tidspunkt en positiv dialog med B og C, der medvirkede til hans forsøg på at sælge lejligheden. B og C fik også et vederlag for at stå for fremvisninger af lejligheden. Lejligheden blev imidlertid ikke solgt, og der opstod uenigheder om navnlig møbleringen af lejligheden, der ifølge ejendomsmægleren var for tæt. I den forbindelse bad B ham om at sende lejekontrakten pr. mail, hvilket han gjorde. Han medsendte ikke vejledningen, men kun selve lejekontrakten.

I forbindelse med sit første forsøg på at opsigte lejekontrakten i 2015 kontaktede han en advokat, der rådgav ham om mulighederne for at opsigte lejerne. Det var på baggrund af denne rådgivning, der foregik telefonisk, at han den 27. oktober 2015 trak opsigelsen tilbage. Den 30. november 2015 besluttede han sig for igen at opsigte lejekontrakten, denne gang med den begrundelse, at han selv ønskede at benytte lejligheden. Han havde da selv læst op på lejelovens regler om opsigelse af lejere. Han opsagde på daværende tidspunkt lejekontrakten, idet han overvejede at flytte tilbage til Danmark, da han ikke var faldet godt til i X-land og savnede sin familie og venner i Danmark. Han modtog en indsigelse fra lejerne den 5. januar 2016, hvorefter han ikke forfulgte opsigelsen af 30. november 2015 yderligere.

I november 2017 ønskede han igen at opsigte lejekontrakten, idet han ville flytte tilbage til Danmark, da hans hustru ville skilles. Han rettede henvendelse til B og C pr. mail for at indlede en dialog om deres fraflytning, men han modtog ikke svar på sine henvendelser. Han kontaktede derfor advokat Rasmus Nilsson-Børresen, der rådgav ham om, hvordan man lovligt kunne opsigte lejekontrakten. Han overlod herefter sagen til advokaten og var ikke involveret i beslutningen om at sende opsigelsen pr. brev af 31. januar 2018 eller det efterfølgende forløb med advokat Javed Aslams indsigelse pr. mail. Det er korrekt, at han ikke forventede, at B og C ville flytte frivilligt. I henhold til ... lovgivning skulle han gennemgå et mæglingsforløb med sin hustru, da de havde børn sammen. Denne mægling fandt sted i januar 2018.

I dag er Y blevet opkøbt af Z, hvorfor han nu er tilbage til at arbejde i Z, hvor han har en stilling som sales manager med ansvar for det ... marked. Han bor med familien i ... og arbejder i ... på den anden side af ... Han har ca. halvanden times transporttid hver vej. Fra København er der ca. 4,5 times transport til .... Det er hans hensigt at bo tre dage om ugen i Danmark og fire dage om ugen i X-land. Han er ikke blevet skilt fra sin hustru, idet de har forsøgt at give forholdet en chance mere.

### **Anbringender**

Parterne har gentaget deres anbringender for byretten.

**B og C** har for landsretten yderligere anført, at betingelserne i lejelovens § 84, litra d, for opsigelse af lejeforholdet ikke er opfyldt, idet B og C ved lejemålets begyndelse ikke er gjort bekendt med, at opsigelse kunne ske efter lejelovens § 83, stk. 1, litra a. Herunder er det gjort gældende, at en sådan oplysning skal fremgå af lejekontraktens § 11. Videre er det anført, at kravet om ét års varsel i lejelovens § 86, stk. 2, ikke er opfyldt, idet opsigelsen tidligst kom frem til B og C den 1. februar 2018. Endvidere er det gjort gældende, at de i 2015 og 2016 fremsatte indsigelser har retsvirkning i forhold til opsigelsen af 31. januar 2018. Endelig er det anført, at lejerens beskyttelsespræceptive rettigheder ikke kan fortabes, fordi indsigelsesfristen på 6 uger i lejelovens § 87, stk. 2, ikke er overholdt. Allerede fordi opsigelsen var ugyldig i medfør af lejelovens §§ 84, litra d, og 86, stk. 2, er den manglende overholdelse af indsigelsesfristen på 6 uger i lejelovens § 87, stk. 2, derfor uden betydning.

**A** har heroverfor anført, at B og Cs yderligere anbringender for landsretten skal nægtes fremsat, idet en stillingtagen til disse nye anbringender vil gøre det nødvendigt for landsretten at tage stilling til forhold, som ikke forelå for byretten, jf. retsplejelovens § 384.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Udvidelse af en ankesag med et eller flere anbringender, der ikke har været pådømt i byretten, bør – i overensstemmelse med almindelige processuelle principper – som udgangspunkt undgås, idet landsretten i modsat fald kommer til at afsige dom som første og almindeligvis også som sidste instans, jf. herved tilfældige bestemmelserne i retsplejelovens §§ 382-384.

Byretten udskilte den 28. juni 2018 spørgsmålet om, hvorvidt B og C rettidigt havde fremsat en gyldig indsigelse mod opsigelsen inden for den i lejelovens § 87, stk. 2, angivne frist på 6 uger til særskilt behandling og afgørelse, jf. retsplejelovens § 253, stk. 1 og 2. Byrettens dom af 3. august 2018 er begrænset til kun at omhandle dette spørgsmål.

Henset til den begrænsning af sagen, som byretten foretog ved at udskille ovenstående spørgsmål, samt til den omstændighed, at de adskillige nye anbringender, B og C som ovenfor beskrevet har fremsat for landsretten, ikke har nær forbindelse med de anbringender, byretten tog stilling til, er der ikke grundlag for at fravige det ovenfor anførte udgangspunkt.

Landsretten tillader derfor ikke B og C at fremsætte de ovenfor beskrevne nye anbringender for landsretten, jf. retsplejelovens § 384.

Af de grunde, byretten har anført, tiltræder landsretten, at B og C ikke rettidigt fremkom med en gyldig indsigelse mod As opsigelse af lejeforholdet.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Landsretten fastsætter datoen for B og Cs fraflytning af lejemålet til senest den 1. oktober 2019.

Efter sagens udfald skal B og C i sagsomkostninger for landsretten betale i alt 25.000 kr. til A til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og betydning.

### **THI KENDES FOR RET:**

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal B og C inden 14 dage betale i alt 25.000 kr. til A. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.