



RETEN I ROSKILDE DOM

afsagt den 6. november 2023

Sag BS-5743/2023-ROS

Camilla Jensen

mod

DAB

(advokat Jens Larsen)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Viktor Ingemann Herskind.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 1. februar 2023.

Sagen drejer sig om misinformation inden aftaleindgåelse, vedrørende tilladelse til at holde hund, samt konflikt vedrørende hund.

Parternes påstande fremgår af rettens fortegnelse:

" ...

Camilla Jensens påstand

DAB skal anerkende at sagsøger kan blive boende i lejligheden da sagsøgte var bekendt med at sagsøger havde en hund, og at sagsøgte havde informeret om det ikke var et problem. Derudover skal sagsøgte anerkende at betale flytte omkostninger og fuld tilbagebetaling af indskud, da det er sagsøgte der har nægtet at lave indflytningstjek og rette fejl i ejendommen sagsøgte var oplyst om, i tilfælde af at lejemålet bliver opsagt.

DAB's påstand
 Principalt: Afvisning
 Subsidiært: Frifindelse

Selvstændig påstand

Sagsøgeren tilpligtes at anerkende, at sagsøgte opsigelse af 27. marts 2023 er berettiget, og sagsøgeren tilpligtes at fraflytte lejemålet 14 dage efter at der foreligger dom eller inden en af retten fastsat frist for sagsøgerens fraflytning.

..."

Retten har behandlet sagen efter reglerne om småsager.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Den 9. marts 2022 indgik Camilla Jensen og Solrød Boligselskab lejekontrakt om lejemålet Tjørnely 26, 2. Mf, 2680 Solrød Strand.

Den 17. maj, 7. juni, 23. juni og 13. juli 2022 gav Solrød Boligselskab Camilla Jensen frist til at skaffe sig af med sin hund.

Solrød Boligselskab indbragte den 26. juli 2022 sagen for Beboerklagenævnet.

Beboerklagenævnet traf den 13. december 2022 afgørelse om, at betingelserne for at gøre Camilla Jensens lejemål betinget var opfyldt, og at Camilla Jensen skulle skaffe sig af med hunden senest 8 uger fra nævnets afgørelse.

Camilla Jensen anlagde den 8. januar 2023 sag BS-1095/2023 mod DAB med påstand om

"Jeg vil have DAB til at anerkende at samtale om hund har fundet sted og at jeg er blevet informeret om at jeg måtte have hund, og at jeg derfor er flyttet ind i god tro, og jeg vil have dem til at fastholde den mundtlige aftale omkring hunden. Jeg vil derudover fritages for skulle hæfte økonomisk for Fejl og mangler, da de selv har nægtet at færdiggøre listen."

Stævningen indeholdt ikke en fremstilling af sagens faktiske og retlige omstændigheder.

Retten vejledte ved brev af 11., 17. og 24. januar 2023 Camilla Jensen om udarbejdelsen af en påstand.

Da Camilla Jensens påstand efter vejledningen og flere rettelser fortsat ikke egnede sig til at blive behandlet ved retten, afviste retten stævningen den 1. februar 2023.

Camilla Jensen anlagde nærværende sag samme dag. Efter frist til udbedring af stævningen og vejledning om udformning af stævningen ved brev af 6., 13. og 15. februar 2023 og telefonsamtale den 15. februar 2023 blev der afholdt forbedende telefonmøde.

Solrød Boligselskab opsagde lejemålet ved brev af 23. februar 2023.

Solrød Boligselskab fremsendte ny opsigelse, der erstattede den tidligere opsigelse, den 27. marts 2023.

Under telefonmøde af 27. april 2023 gjorde DAB gældende bl.a., at sagen var anlagt imod den forkerte sagsøger, da det var Solrød Boligselskab, der ejede og udlejede ejendommen.

Parterne var enige om, at spørgsmålet om, hvem der var rette sagsøgte, måtte behandles sammen med resten af sagen under hovedforhandlingen.

Forklaringer

Camilla Jensen har forklaret, at hun fik tilbudt en lejlighed af DAB på Tjørnely. Hun kontaktede DAB for at høre, om hun måtte få sin hund med. DAB oplyste hende telefonisk, at det var ikke noget problem at få hendes hund med i det nye lejemål, men at hun skulle kontakte ejendomskontoret. Hun fik aldrig besked tilbage fra ejendomskontoret, men flyttede ind i lejemålet. Før hun flyttede ind, havde hun underskrevet lejekontrakten. Formanden for afdelingen kom op til hendes lejlighed og oplyste, at hun ikke måtte have sin hund. Hun blev indkaldt til beboermøde, som hun tog til med sin bror. Her oplyste en fra DAB, at de ville vende tilbage om spørgsmålet. Dagen efter fik hun brevet fremlagt i bilag D af 17. maj 2022 med frist til at finde anden bolig til hunden. Hun skrev tilbage til DAB med en indsigelse for at få en dialog. Det endte med, at hun fik sagen i beboerklagenævnet.

Parternes synspunkter

Parternes synspunkter om afvisning er i fortegnelsen gengivet sådan:

”...

Camilla Jensen har til støtte for sin påstand anført

at hun forud for at hun fik tilsendt lejekontrakten overfor DAB havde sat det som en betingelse, at hun kunne få tilladelse til at have sin hund med,

at hun ikke husker, hvem fra DAB, der lovede hende dette, men mener, at det var den samme person, som sendte hende lejekontrakten,

at det var en forudsætning for, at hun overhovedet var interesseret i lejligheden,

at hun efterfølgende har talt med flere fra KABs boligkontor, men har ikke fået sat navn på den person, som gav hende tilladelse til at have hund.

at hun efterfølgende har talt flere gange med Alex fra DABs boligkontor tilhørende Tjørnely, som lovede at give tilladelsen sammen med nøglerne. Tilladelsen kom ikke med nøglerne, med blev lovet afleveret senere,

at der ingen steder specifikt står man ikke må have hund,

at det faktisk er muligt at få midlertidige tilladelser til flere hunde samtidigt,

at DAB har været informeret om, at hun havde hund og ikke gjorde indsigelser allerede første gang de fik information,

at hun er stærkt ordblind og er afhængig af, at hun kan stole på den information hun får verbalt,

at DAB, efter at have gået til boligklagenævnet, har ændret formuleringen på deres hjemmeside til nu at tydeliggøre, at man ikke må have hund (bilag 4 for original hjemmeside og bilag 1 for den redigerede),

at Boligklagenævnet har lagt vægt på en beretning om et vidneudsagn, hvor der gættes på fakta,

at hun ikke har underskrevet indflytningsrapport, men har underskrevet modtagelse af nøgler.

DAB har til støtte for sin påstand anført følgende:

Til støtte for den primære påstand om afvisning gøres det gældende:

at sagsøger har anlagt sagen mod en forkert juridisk enhed, idet sagsøger har anlagt sag mod "DAB", med CVR nr. 55775214, jf. stævningen,

at rette sagsøgte er "Solrød Boligselskab", CVR nr. 26654297, jf. lejekontrakten (bilag B),

at en ændring af sagsøgte går ud over, hvad der uden samtykke fra sagsøgte kan afhjælpes i medfør af retsplejelovens § 349, stk. 2, jf. § 248,

at sagsøgte ikke kan give samtykke til ændring af sagsøgte,

at sagsøger ikke rettidigt har anlagt sag, da der i henhold til klagefristen i Beboerklagenævnets afgørelse af den 13. december 2022 (bilag F) skulle være anlagt sag senest den 10. januar 2023.

(...)
..."

Parterne har under hovedforhandlingen fastholdt deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Boligretten bemærker indledningsvis, at retten under forberedende møde af 27. april 2023 tilkendegav, at sagen ansås for indbragt rettidigt i forhold til 4-ugers fristen i almenlejelovens § 106, stk. 1, 2. pkt. DAB modtog rettens tilkendegivelse, der således anses for at have retskraft.

Retten kan derfor ikke på ny at tage stilling til, om sagen er indbragt rettidigt.

Afvisning grundet forkerte sagsøgte

Retten skal tage stilling til, om sagen er indbragt over for den rette sagsøgte, samt om der i afkræftende fald kan ske ombytning til rette sagsøgte uden samtykke.

Sagen er indbragt imod DAB, cvr.nr. 5577521, der er ejendomsadministrator for lejemålet Tjørnely 26, 2. Mf, 2680 Solrød Strand.

Solrød Boligselskab, cvr.nr. 26654297, er ejer af ejendommen og fremgår af lejekontrakten som udlejer.

Camilla Jensen har i både sine anbringender og i sin påstand nævnt DAB som sagsøgte.

Twisten er opstået som følge af, at Camilla Jensen anfører at have fået en mundtlig tilkendegivelse fra DAB om, at hun kunne have hund i lejemålet, forud at

hun underskrev lejekontrakten, hvorefter Solrød Boligselskab er blevet bekendt med, at hun havde hund i lejemålet, hvilket førte til den fremlagte afgørelse fra Beboerklagenævnet.

Da DAB ikke er udlejer af lejemålet, kan DAB efter boligrettens opfattelse ikke være rette sagsøgte i en sag om anerkendelse af rettigheder til lejemålet.

Boligretten finder på denne baggrund, at sagen er indbragt over for den forkerte sagsøgte.

DAB alene har deltaget i sagens forberedelse og hovedforhandling. Solrød Boligselskab er ikke orienteret om sagen.

Retten finder på denne baggrund ikke, at der kan tillades ombytning af den sagsøgte til Solrød Ejendomsselskab, da selskabet ikke har haft mulighed for at varetage selskabets interesser under sagen.

Sagen må herefter afvises.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af udgift til advokat eller anden repræsentation med 1.500 kr. og af retsafgift med 750 kr., i alt 2.250 kr. DAB er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagen afvises.

Camilla Jensen skal til DAB betale sagsomkostninger med 2.250 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke (klage over) dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære (klage over) denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Du kan kun anke dommen, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan du kun kære omkostningsafgørelsen, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er **4 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **4 uger**.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er **2 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **2 uger**.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen.

Hvis du søger om tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indlevere ansøgningen på minretssag.dk.

Du kan læse mere på domstol.dk.

Publiceret til portalen d. 06-11-2023 kl. 12:03

Modtagere: Advokat Jens Larsen, Sagsøgte DAB, Sagsøger Camilla Jensen