

HØJESTERETS KENDELSE

afsagt torsdag den 16. april 2020

Sag 77/2019

A

(advokat Niels-Peter Andreasen, beskikket)

mod

A/B

(advokat Marianne Pedersen)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af København Byrets Fogedafdeling den 28. november 2018 (FS M4-17141/2018) og af Østre Landsrets 20. afdeling den 18. marts 2019 (B-1457/18).

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Thomas Rørdam, Vibeke Rønne og Lars Apostoli.

Påstande

Kærende, A, har nedlagt påstand om, at landsrettens kendelse ændres, således at fogedsagen nægtes fremme.

Indkærede, A/B, har nedlagt påstand om stadfæstelse af landsrettens kendelse.

Sagsfremstilling

A er andelshaver i A/B med brugsret til en lejlighed på adressen ...

As boligafgift mv. er tilmeldt betalingservice. For august 2018 fandt rettidig betaling af boligafgift imidlertid ikke sted, og ved påkravsskrivelse af 10. august 2018 rykkede andelsboligforeningens administrationsselskab for betaling af restancen, som efter tillæg af påkravsgebyr udgjorde 4.643 kr. Ifølge påkravsskrivelsen ville administrator indstille til bestyrelsen, at A

blev ekskluderet af andelsboligforeningen, således at han mistede brugsretten til sin andelsbolig, hvis restancen ikke blev betalt senest 14 dage efter modtagelsen af påkravsskrivelsen. Påkravsskrivelsen er ifølge afleveringsattest afleveret den 14. august 2018.

Da der ikke skete betaling inden udløbet af fristen på 14 dage, traf bestyrelsen beslutning om eksklusion af A og underrettede ham om beslutningen ved brev af 3. september 2018. I brevet af 3. september 2018 blev han endvidere opfordret til at fraflytte sin andelsbolig senest den 14. september 2018.

Ved brev af 12. september 2018 fra Københavns Rets hjælp gjorde A indsigelse imod eksklusionen, og den 5. oktober 2018 blev der indbetalt 5.474,95 kr. I mellemtiden var han imidlertid kommet i restance med boligafgifter for september og oktober 2018, som blev indbetalt den 26. oktober og 13. november 2018.

A/B har fastholdt beslutningen om eksklusion på grundlag af den forsinkede betaling af boligafgift for august 2018. Andelsboligforeningen har derfor også fastholdt kravet om, at A fraflytter sin andelsbolig.

Om andelsboligforeningens adgang til at ekskludere et medlem med ophør af brugsret til andelslejlighed til følge efter restance med boligafgift mv. fremgår følgende af § 23, stk. 1, nr. 2, i foreningens vedtægter:

”Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

...

2.

Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.”

Da A nægtede at fraflytte sin bolig, indbragte A/B sagen for fogedretten med påstand om fremme af sagen om hans udsættelse af andelslejligheden. Fogedretten afsagde kendelse den 28. november 2018. I kendelsen hedder det bl.a.:

”Uanset at der er tale om en hel måneds boligafgift, og at restancen i henhold til påkravet først blev berigtiget ved As indbetaling den 5. oktober 2018, finder fogedretten henset til, at A har været andelshaver i foreningen i 21 år og ubestridt ikke forud for august 2018 har været i restance, samt hans personlige forhold, at misligholdelsen er uvæsentlig, hvorfor sagen nægtes fremme.”

Kendelsen blev kæret til Østre Landsret, der ved kendelse af 18. marts 2019 gav A/B medhold. Landsretten har begrundet resultatet således:

”Efter de foreliggende oplysninger om As psykiske tilstand, herunder de oplysninger, der er fremkommet under kæresagen om hans aktuelle helbredsforhold, er der ikke grundlag for at fastslå, at A i tiden omkring misligholdelsen var ude af stand til at varetage sine interesser. Herefter, og da der heller ikke i øvrigt foreligger oplysninger om omstændigheder, der kan indebære, at misligholdelsen, der omfatter en måneds boligafgift, må skønnes at være af uvæsentlig betydning, smh. herved lejelovens § 94, ændres fogedrettens kendelse, således at fogedsagen fremmes. Varigheden af As medlemskab af andelsboligforeningen kan ikke føre til et andet resultat.”

I et brev af 16. januar 2019 fra Psykiatrisk Center København er det oplyst, at A blev indlagt den 30. november 2018. Til nærmere belysning af As psykiske helbredstilstand på daværende tidspunkt er der fremlagt en erklæring fra Psykiatrisk Center København, afd. Rigshospitalet. Det er en udateret erklæring, som er skrevet af afdelingslæge Anders Jørgensen. I erklæringen hedder det:

”A, CPR [...], er aktuelt indlagt på Psykiatrisk Center København, afd. Rigshospitalet, under diagnosen bipolar affektiv sindslidelse i episode med svær depression. Han modtager medicin og elektrokonvulsiv terapi (ECT). Pga. tilstandens sværhedsgrad vurderes indlæggelsen at skulle vare adskillige uger endnu.”

Om sin psykiske helbredstilstand afgav A følgende forklaring for fogedretten i et retsmøde den 23. november 2018:

”A har forklaret, at han i en periode ikke har tjekket sin post blandt andet i august 2018, da han havde det psykisk dårligt.”

Til belysning af hans psykiske helbredstilstand i tiden omkring misligholdelsen med betalingen af boligafgift for august 2018 er der endvidere fremlagt en mail af 20. februar 2019 fra

Københavns Kommunes Beskæftigelses- og Integrationsforvaltning til Den Sociale Rets-
hjælps Fond:

”A har fået nedsat sin kontanthjælp i perioden 06.08.18-16.09.18 grundet udeblivelse fra jobsamtale i jobcentret. A modtager kun 767 kr. i kontanthjælp for august måned og for september modtager han kun 3.893 kr.

A retter henvendelse til K-Kassen den 16.10.18 og fortæller at han blev tvangsindlagt den 31.07.18, hvorfor sanktionen annulleres og regulering sendes til A for august på 8736 kr., som var i banken den 24.10.18, og for september modtog A 4.298 kr., som var i banken den 08.11.18.”

Anbringender

A har anført navnlig, at betalingsmisligholdelsen er af uvæsentlig betydning, jf. princippet i lejelovens § 94, stk. 1, da han på tidspunktet for misligholdelsen var ude af stand til at varetage sine interesser og savnede evnen til at handle fornuftsmæssigt. Lejelovens regler finder analog anvendelse i andelsboligforhold. Forud for misligholdelsen var han tvangsindlagt, og han var manisk i perioden for misligholdelsen. Han blev akut indlagt på Psykiatrisk Center København den 30. november 2018 under diagnosen bipolar affektiv sindslidelse med svær depression og var indlagt til og med uge 7 i 2019. Det forhold, at han den 12. september 2018 rettede henvendelse til Københavns Rets hjælp vidner om, at han først da var blevet klar over, at han var i restance.

Boligafgift mv. havde været tilmeldt betalingsservice siden 2004. Da han pga. sin tilstand og tvangsindlæggelsen i juli 2018 udeblev fra et møde med kommunen, blev hans kontanthjælp nedsat. Da der herefter ikke var dækning på hans konto, blev boligafgiften mv. for august ikke betalt via betalingsservice. Det er normal procedure, at sundhedsvæsnet underretter kommunen, når en borger indlægges, men proceduren blev ikke fulgt. Det skyldtes således en fejl fra kommunens side, at hans kontanthjælp blev nedsat, og at boligafgiften ikke blev betalt via betalingsservice. Han har boet i andelsboligforeningen i 21 år og har kun én gang tidligere misligholdt betalingen. Der er ikke risiko for fremtidige betalingsrestancer.

A/B har anført navnlig, at tre måneders betalingsmisligholdelse er væsentlig, og der er ikke grundlag for at vurdere væsentligheden i lyset af, at A var ude af stand til at varetage sine interesser eller i lyset af hans manglende likviditet. Lejelovens regler finder forudsætningsvis

anvendelse i andelsboligforhold, dog med begrænsning af, at de enkelte medlemmer i fællesskab har besluttet, hvilke regler, de er underlagt. Restancen opstod alene som følge af As forhold, og han gjorde intet for at berigtige restancen så hurtigt som muligt. Han bestred andelsboligforeningens påkrav af 14. august 2018 og eksklusionen og berigtigede først restancen den 13. november 2018, hvor han i øvrigt ikke betalte gebyrerne. A har ikke dokumenteret, at han i perioden fra juli 2018 til november 2018 var i en sådan tilstand, at han ikke kunne varetage sine interesser. At han har henvendt sig til Københavns Kommune og oplyst, at han skulle have været tvangsindlagt, er ikke dokumentation. Han var i øvrigt i stand til at varetage sine interesser, da han rettede henvendelse til Københavns Retshjælp, Den Sociale Retshjælp og Københavns Kommune.

A har ikke dokumenteret, at kommunen har begået fejl, der førte til, at han ikke fik udbetalt sin kontanthjælp og dermed ikke kunne betale sin boligafgift mv. Det er korrekt procedure at nedsætte kontanthjælp, når der udeblives fra møder i jobcenteret, jf. lov om aktiv socialpolitik § 37. I denne sag opstår restancen alene på grund af As forhold. Synspunktet om tredjemands forhold kan herefter ikke føre til, at misligholdelsen skal anses som uvæsentlig.

Højesterets begrundelse og resultat

A betalte ikke rettidigt boligafgift mv. for august 2018, og A/B sendte den 10. august 2018 et påkravsbrev, hvorved han blev rykket for betalingen. Samtidig meddelte andelsboligforeningen ham en frist på 14 dage fra modtagelsen af påkravsbrevet til at indbetale det forfaldne beløb og advarede ham om, at manglende betaling af restancen inden fristens udløb kunne medføre eksklusion og fortabelse af brugsretten til andelsboligen. Påkravsbrevet blev ifølge afleveringsattest afleveret den 14. august 2018. A betalte først restancen den 5. oktober 2018.

Efter § 23, stk. 1, nr. 2, i andelsboligforeningens vedtægter kan bestyrelsen ekskludere et medlem og bringe medlemmets brugsret til ophør, hvis den pågældende er i restance med bl.a. boligafgiften og ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem.

Højesteret finder, at den foreliggende misligholdelse som udgangspunkt må anses for at være væsentlig med den virkning, at andelsboligforeningen er berettiget til at foretage eksklusion og bringe As boligret til ophør. Udgangspunktet må dog fraviges, hvis der foreligger sådanne

særlige omstændigheder, at det forhold, der lægges ham til last, må anses for at være af uvæsentlig betydning, jf. herved princippet i lejelovens § 94.

A havde tilmeldt betalingen af boligafgiften til betalingservice. Overførslen af husleje pr. 1. august 2018 på 4.362,15 kr. blev imidlertid ikke gennemført, da kommunen havde tilbageholdt en væsentlig del af hans kontanthjælp, således at der ikke var penge nok på kontoen.

Grunden til kommunens afgørelse om tilbageholdelse af kontanthjælp var, at A var udeblevet fra en jobsamtale i jobcentret. Udeblivelsen skyldtes ifølge det oplyste hans sygdom og tvangsindlæggelse på psykiatrisk hospital den 31. juli 2018. Kommunen var ikke opmærksom på dette forhold og har i oktober og november 2018 foretaget efterbetaling af den tilbageholdte kontanthjælp.

A indbetalte den 5. oktober 2018 5.474,95 kr. I forbindelse med kommunens efterbetaling af kontanthjælp foretog han yderligere indbetalinger, hvorefter restancen pr. 13. november 2018 udgjorde 981 kr. (påkravs- og fogedagebyr).

Efter bevisførelsen lægger Højesteret til grund, at A blev tvangsindlagt på psykiatrisk hospital den 31. juli 2018, og at han på ny var indlagt i en periode fra den 30. november 2018 med diagnosen ”bipolar affektiv sindslidelse i episode med svær depression”.

Under disse omstændigheder finder Højesteret det tilstrækkeligt godtgjort, at A var ude af stand til at varetage sine økonomiske interesser fra den 31. juli 2018 og i en længere periode herefter.

På denne baggrund finder Højesteret, at misligholdelsen må anses for at være af uvæsentlig betydning og tager påstanden om, at fogedsagen nægtes fremmet, til følge. Højesteret stadfæster derfor fogedrettens kendelse.

Efter sagens udfald og forløb skal ingen af parterne betale kæremålsomkostninger til den anden part eller til statskassen for fogedret, landsret eller Højesteret.

Thi bestemmes:

Københavns Byrets Fogedafdelings kendelse stadfæstes.

Ingen af parterne skal betale kæremålsomkostninger til den anden part eller til statskassen for fogedret, landsret eller Højesteret.