



HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 2. september 2022

Sag BS-32135/2021-HJR
(2. afdeling)

L1
og
L2
(advokat Camilla Ernst, beskikket for begge)

mod

U
(advokat Peter Paldan Sørensen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten på Bornholm den 4. juni 2020 (BS-29104/2019-BOR) og af Østre Landsrets 20. afdeling den 14. juni 2021 (BS-23834/2020-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Michael Rekling, Jan Schans Christensen, Kurt Rasmussen og Søren Højgaard Mørup.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

Påstande

Appellanterne, L1 og L2, har påstået boligrettens dom stadfæstet, således at de frifindes for påstanden om, at de skal fraflytte ejendommen X-vej 10, Østermarie.

Indstævnte, U, har påstået stadfæstelse af landsrettens dom, hvorefter L1 og L2 skal fraflytte lejemålet. Han har endvidere nedlagt påstand om, at L1 og L2 skal betale sagsomkostninger for boligretten og landsretten.

Supplerende sagsfremstilling

L1 og L2 gjorde ved brev af 7. juni 2019 fremsendt som et vedhæftet dokument i en mail samme dag fra deres advokat, advokat Rikke Solberg Bruun, indsigelse mod Us opsigelse af lejemålet X-vej 10, Østermarie. Af mailen fremgår bl.a.:

”Hermed fremsendes mine klienters indsigelse over udlejers opsigelse af lejemålet X-vej 10, Østermarie, se vedhæftede. Bekræft venligst modtagelsen.”

I mail af 18. juni 2019 skrev advokat Rikke Solberg Bruun følgende til advokat Peter Paldan Sørensen, Ret & Råd Bornholm:

”Hermed skal jeg venligst rykke for en bekræftelse på modtagelsen af nedenstående mail med lejers indsigelse over udlejers opsigelse af lejemålet X-vej 10, Østermarie.”

I mail af 19. juni 2019 svarede advokatsekretær A, Ret & Råd Bornholm, følgende:

”Hermed bekræfter jeg modtagelsen af din mail af 7. juni 2019 med dine klienters indsigelse over udlejers opsigelse af lejemålet, X-vej 10.”

Retsgrundlag

Ved lov nr. 399 af 28. maj 2003 blev der i § 4 i den dagældende lejelov indsat en bestemmelse om muligheden for brug af digitale dokumenter ved krav om skriftlighed i lejelovgivningen. Bestemmelsen havde følgende ordlyd:

”Stk. 2. Hvis udlejer og lejer eller udlejer og beboerrepræsentation ønsker at give hinanden mulighed for udveksling af digitale dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skriftegn og kan lagres på et varigt medium, i tilfælde hvor der i denne lov eller i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kap. II-V stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Denne aftale kan til enhver tid opsiges uden varsel. Det kan ikke aftales, at meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, afgives som digitale dokumenter.”

Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget (Folketingstidende 2002-03, tillæg A, lovforslag nr. L 139, s. 3403 f.) fremgår bl.a.:

”3.2. *Aftale om digital kommunikation*

...

Med lovforslaget kan parterne ved aftale give hinanden mulighed for at opfylde direkte og indirekte skriftlighedskrav ved anvendelse af digitale dokumenter.

...

Lovforslaget giver imidlertid ikke mulighed for at aftale, at udlejers skriftlige opsigelse af en lejeaftale (lejelovens § 87, stk. 1, og almenlejelovens § 89, stk. 1), at lejers skriftlige indsigelse mod udlejers opsigelse af lejeaftalen (lejelovens § 87, stk. 2, og almenlejelovens § 89, stk. 2), eller at udlejers skriftlige fremsendelse af påkravsskrivelse som følge af manglende betaling (lejelovens § 93, stk. 2, og almenlejelovens § 90, stk. 2) kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter.

Begrundelsen for denne begrænsning i muligheden for at indgå aftale om opfyldelse af lejelovgivningens skriftlighedskrav ved fremsendelse af digitale dokumenter er, at retsvirkningerne knyttet til disse meddelelser er de mest indgribende for lejeren – som nedenfor beskrevet. Meddelelserne har direkte betydning for, om lejeren kan disponere over sin bolig i fremtiden. Det er derfor ekstraordinært vigtigt i forhold til disse meddelelser, at muligheden for fejlkommunikation begrænses så meget som overhovedet muligt. Det er opfattelsen, at særligt udlejers meddelelser i forbindelse med opsigelse og afgivelse af betalingspåkrav meget ofte sker ved fremsendelse af anbefalet brev. Der bør ikke gives adgang til at fravige denne meget udbredte og sikre kommunikationsform. Hertil kommer, at denne type meddelelser normalt ikke udsendes til et større antal personer på en gang, hvorfor fordelene ved at kunne benytte digitale dokumenter i denne sammenhæng må anses for at være begrænset. Om der i fremtiden skal gives adgang til at fremsende denne type meddelelser med digitale dokumenter bør tages op til fornyet overvejelse, når digital kommunikation er blevet mere udbredt og almindeligt anvendt end i dag.

...

I kommunikationsaftaler omfattet af den private lejelov kan den forslåede § 4, stk. 2 ikke fraviges til skade for lejeren, jf. lejelovens § 8.”

I bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser er der bl.a. anført følgende om reglerne i lejelovens § 4, stk. 2 (Folketingstidende 2002-03, tillæg A, lovforslag nr. L 139, s. 3407):

”Lovforslaget giver mulighed for at indgå aftaler om opfyldelse af lejelovens og boligreguleringslovens skriftlighedskrav ved kommunikation

med digitale dokumenter mellem såvel udlejer og lejer som mellem udlejer og beboerrepræsentation. Der er ikke mulighed for at aftale, at udlejers skriftlige opsigelse af en lejeaftale, at lejers skriftlige indsigelse mod udlejers opsigelse af lejeaftalen, eller at udlejers skriftlige fremsendelse af påkravsskrivelse som følge af manglende betaling kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter.”

Ved lov nr. 1561 af 19. december 2017 blev den tidligere gældende § 4, stk. 2, ophævet og erstattet af to bestemmelser i stk. 2 og 3. Lejelovens § 4, stk. 1-3, § 8 og § 87 havde herefter følgende ordlyd:

”§ 4. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

Stk. 2. Udlejeren eller lejereren kan med et varsel på 1 måned til den første hverdag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. 1. pkt. omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejereren, hvor der i denne lov, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kapitel II-V eller i lejeaftalen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejereren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de meddelelser, der er omfattet af 1. pkt., dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Stk. 3. Meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.

...

§ 8. Reglerne i §§ 4-6 og i § 7, stk. 1 og 3, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.”

...

§ 87. Udlejers opsigelse efter § 82, litra b og c, og § 83 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejers opsigelse efter § 83 skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Er det lejede udlejet til andet end beboelse, skal opsigelsen tillige indeholde oplysning om lejerens rettigheder efter §§ 88-90. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Stk. 2. Vil lejereren ikke godkende opsigelsen, skal han senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham, fremsætte skriftlig indsigelse.

Udlejeren må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at opretholde opsigelsen.”

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget hedder det bl.a. (Folketingstidende 2017-18, tillæg A, lovforslag nr. L 29, s. 3 f.):

2.1.2. Arbejdsgruppens overvejelser

Arbejdsgruppens drøftelser har overordnet taget udgangspunkt i, om digital kommunikation alene skal kunne anvendes, hvis parterne har aftalt det, eller om parterne skal kunne kommunikere digital, medmindre andet er aftalt.

Arbejdsgruppen kunne ikke opnå enighed om en samlet anbefaling af én model til ændring af den nuværende retstilstand. Der blev derfor opstillet 2 modeller.

Model 1 indebærer, at lejelovens § 4, stk. 2, fastholdes.

Parterne skal således fortsat indgå en særlig aftale for at bruge digital kommunikation, hvor der er krav om skriftlighed, og det skal fortsat ikke være muligt at aftale digital kommunikation ved opsigelse af lejen og ved udlejerens påkrav om manglende lejebetaling. Bestemmelsen foreslås dog præciseret, så det fremgår mere klart, hvad parterne kan foretage digitalt.

Model 2 indebærer, at lejelovens § 4, stk. 2, ophæves eller væsentligt modificeres.

Det indebærer, at parterne frit kan vælge kommunikationsform, medmindre parterne aftaler noget andet. Digitale meddelelser kan på den måde blive en ligestillet mulighed for kommunikationen, uden at det kræver særskilt aftale. Modellen indebærer også, at udlejeren i modsætning til i dag skal kunne sende opsigelse og betalingspåkrav til lejeren digitalt.

...

2.1.3. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

...

Med forslaget vil det ikke længere kræve en aftale om digital kommunikation, for at parterne kan sende meddelelser på e-mail, hvor der i lejelovgivningen er krav om skriftlighed. Parterne kan herefter frit vælge kommunikationsform i lejeforholdet, uanset om der i loven er krav om skriftlighed.

...

Lejeren risikerer at miste boligen uden reel grund, hvis lejeren ikke reagerer på udlejerens opsigelse eller afgivelse af påkrav. Det er derfor særligt vigtigt i forhold til disse meddelelser, at muligheden for fejlkommunikation begrænses mest muligt.

På den anden side er de nuværende krav til disse meddelelser forbundet med store administrative omkostninger for udlejerne. Udlejerne er i dag nødt til at sende meddelelserne anbefalet, hvis udlejeren vil sikre

beviset for, at de er kommet frem. Der vil således være et vist effektiviseringspotentiale, hvis disse meddelelser kan sendes digitalt.

Med henblik på at begrænse fejlkommunikation mest muligt foreslås, at udlejerens opsigelse, lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse og meddelelse af betalingspåkrav, som i dag altid skal sendes med brev. Parterne kan vælge samtidig at sende de pågældende meddelelser pr. e-mail.”

Af bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser er der bl.a. anført følgende om reglerne i lejelovens § 4, stk. 2 og 3 (Folketingstidende 2017-18, tillæg A, lovforslag nr. L 29, s. 7):

”Forslaget har den virkning, at parterne i lejeforholdet frit kan vælge kommunikationsform (fx e-mail), uanset om der i lejeloven, boligreguleringsloven eller lejeaftalen er krav om skriftlighed, jf. dog de foreslåede bestemmelser i stk. 2 og 3.

I et nyt *stk. 2* ...

I et nyt *stk. 3* foreslås, at meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, ikke kan afgives som digitale dokumenter.

Forslaget indebærer, at der ikke er mulighed for at aftale, at udlejerens skriftlige opsigelse af en lejeaftale, at lejerens skriftlige indsigelse mod udlejerens opsigelse af lejeaftalen, eller udlejerens skriftlige fremsendelse af påkravsskrivelse kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter.

Reglerne kan ikke fraviges til skade for lejerens, jf. lejelovens § 8.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under pkt. 2.1.”

Anbringender

L1 og L2 har anført navnlig, at indsigelsen mod opsigelsen af lejemålet er formgyldig og dermed rettidig, uanset at den er afgivet pr. mail. Det følger af lejelovens § 8, at lovens § 4, stk. 3, kan fraviges, når det er til fordel for lejer. Formålet med § 4, stk. 3, er at beskytte lejerne. Hvis lejelovens § 4, stk. 3, fortolkes på en måde, hvor der ikke kan aftales anvendelse af digitale meddelelser til fremsendelse af en indsigelse imod en opsigelse, medfører det en ringere retsstilling for lejere, end hvad lovgivers hensigt var med indførelsen af bestemmelsen.

Det var udtrykkeligt aftalt i lejekontrakten, at der kunne kommunikeres ved e-mail. Parterne har også kommunikeret via deres respektive advokater, og både mellem parterne og advokaterne er der anvendt e-mail.

U har ved at bekræfte modtagelse af indsigelsen mod opsigelsen givet L1 og L2 føje til at tro, at indsigelsen var accepteret som formgyldig. U er bundet af sin bekræftelse af at have modtaget indsigelsen mod opsigelsen, idet hans

anerkendelse af indsigelsens modtagelse har haft bestemmende betydning for den måde, hvorpå L1 og L2 har handlet. L1 og L2 har kunnet indrette sig på bekræftelsen, der kom, inden fristen for at fremsætte indsigelse udløb, hvilket overflødiggjorde fremsendelse af indsigelse med almindelig post eller bud.

Havde U ikke anerkendt modtagelse af indsigelsen mod opsigelsen, kunne L1 og L2s indsigelse have været bragt med brev til Us advokats kontor på få minutter og i god tid før indsigelsesfristens udløb, idet der alene er en kort spadseretur på ca. 250-300 meter mellem de to advokatkontorer.

U er derfor afskåret fra at gøre indsigelse vedrørende indsigelsens form.

U har desuden ved at indbringe sagen for boligretten stiltiende anerkendt, at indsigelsen er gyldig. En sådan tilkendegivelse er bindende, jf. princippet i UfR 2019.344 H.

Opsigelsen er ikke rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. L1 og L2 har boet på ejendommen siden 1981 og har ringe mulighed for at finde en anden passende bolig. U har mulighed for at bo i sin ejendom på Y-vej 20 i Nexø. Bevisbyrden for, at opsigelsen er rimelig, påhviler U.

U har anført navnlig, at L1 og L2s indsigelse mod opsigelsen af lejeaftalen ikke opfylder kravet om skriftlighed i lejelovens § 87, stk. 2, og derfor er en nullitet. Indsigelsesfristen er dermed overskredet, hvilket bevirker, at indsigelsen ikke kan prøves.

Det fremgår af lejelovens § 4, stk. 3, og bestemmelsens forarbejder, at meddelelser efter bl.a. lovens § 87 ikke kan fremsendes ved digital kommunikation. Bestemmelsen er en undtagelse til lovens § 8 og kan ikke fraviges, selvom det er til fordel for lejer, hverken ved aftale mellem parterne eller ensidigt.

L1 og L2 har alene fået bekræftet, at deres indsigelse var modtaget. Heller ikke den omstændighed, at U indbragte sagen for boligretten, eller at han først under sagens behandling i landsretten gjorde gældende, at indsigelsen ikke var gyldig, bevirker, at han skal anerkende, at indsigelsen er rettidig.

Hans opsigelse af L1 og L2 er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. For så vidt angår længden af lejeforholdet skal det lægges til grund, at lejeforholdet begyndte i 2015, hvor han overtog ejendommen på tvangsauktion. L1 og L2 har ikke dokumenteret eller i høj grad sandsynliggjort, at det ikke er muligt for dem at finde en anden passende bolig. Han kan ikke uden konsekvenser tage bopæl på ejendommen Y-vej 20 i Nexø, da det vil bevirke, at ejendommens flexboligstatus bortfalder.

Højesterets begrundelse og resultat

Ved brev af 14. maj 2019 opsagde advokat Peter Paldan Sørensen, Ret & Råd Bornholm, på vegne af udlejer U lejemålet i ejendommen X-vej 10 i Østermarie til fraflytning den 31. maj 2020. Opsigelsen blev sendt til lejerne L1 og L2 dels pr. mail, dels med almindeligt og anbefalet brev.

Den 7. juni 2019 sendte L1 og L2s advokat, advokat Rikke Solberg Bruun, en mail til Ret & Råd Bornholm, der var vedhæftet et brev med en indsigelse mod opsigelsen. Brevet blev udelukkende sendt pr. mail. I mailen og brevet bad advokat Rikke Solberg Bruun om at få bekræftelse på modtagelsen. Den 18. juni 2019 sendte hun en mail til advokat Peter Paldan Sørensen, hvor hun rykkede for en bekræftelse. Den følgende dag bekræftede advokatsekretær A modtagelsen af mailen med L1 og L2s indsigelse.

Den 1. juli 2019 anlagde U sag mod L1 og L2 med påstand om, at de skulle fraflytte lejemålet den 31. maj 2020, subsidiært 14 dage efter domsafsigelse, hvis der blev afsagt dom efter den 17. maj 2020. Han gjorde ikke under sagens behandling i boligretten gældende, at indsigelsen ikke var rettidig. Først under sagens behandling i landsretten gjorde han gældende, at L1 og L2s indsigelse ikke opfyldte skriftlighedskravet i den dagældende § 87, stk. 2, sammenholdt med § 4, stk. 3, i lejeloven og derfor ikke var rettidig.

For Højesteret angår sagen i første række, om L1 og L2s indsigelse er rettidig. I anden række angår sagen, om Us opsigelse skal tilsidesættes, idet L1 og L2 har gjort gældende, at opsigelsen ikke er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold, jf. den dagældende § 84, stk. 1, litra b, i lejeloven (nu lejelovens § 172, stk. 1, nr. 2).

Efter den dagældende § 87, stk. 2, i lejeloven (nu lejelovens § 176, stk. 2) skal lejer senest 6 uger efter, at en opsigelse er kommet frem til ham, fremsætte skriftlig indsigelse, hvis han ikke vil godkende opsigelsen.

Da lejeaftalen blev indgået, gav den dagældende § 4, stk. 2, i lejeloven mulighed for, at udlejer og lejer ved aftale kunne give hinanden mulighed for udveksling af digitale dokumenter. Det fremgik dog af § 4, stk. 2, 3. pkt., at det ikke kunne aftales, at meddelelser efter bl.a. § 87 kunne afgives som digitale dokumenter. Ved lov nr. 1561 af 19. december 2017 blev § 4 ændret. Det fremgik herefter af § 4, stk. 3, at meddelelser efter bl.a. § 87 ikke kan afgives som digitale dokumenter. Bestemmelsen i § 4, stk. 3, findes nu i lejelovens § 13, stk. 2.

Fire dommere – Michael Reklings, Jan Schans Christensen, Kurt Rasmussen og Søren Højgaard Mørup – udtaler:

Som fastslået ved Højesterets dom af 5. maj 2020 (UfR 2020.2304) og Højesterets kendelse af 7. juni 2021 (UfR 2021.3975) opfylder en indsigelse sendt pr. mail ikke kravet om skriftlighed i den dagældende lejelovs § 87, stk. 2. Det kan ikke føre til et andet resultat, at parterne tidligere har kommunikeret om lejemålet pr. mail, eller at advokatsekretær A kvitterede for modtagelsen af advokat Rikke Solberg Bruuns mail af 7. juni 2019, idet denne mail ikke i sig selv gav L1 og L2 føje til at gå ud fra, at indsigelsen var accepteret som gyldig og dermed rettidig. Den omstændighed, at U først under sagens behandling i landsretten har gjort gældende, at indsigelsen ikke er gyldig, kan heller ikke føre til et andet resultat.

Vi tiltræder derfor, at L1 og L2, hvis indsigelse mod opsigelsen alene er sendt pr. mail, ikke har overholdt fristen for skriftlig indsigelse i § 87, stk. 2, i den dagældende lejelov. Det bemærkes, at L1 og L2s indsigelse ikke er af en sådan karakter, at den kan tages under påkendelse, selv om indsigelsesfristen er overskredet.

Vi stemmer herefter for at stadfæste landsrettens dom for så vidt angår dommens bestemmelse om fraflytning med den ændring, at datoen for L1 og L2s fraflytning fastsættes til den 31. december 2022.

Dommer Poul Dahl Jensen udtaler:

Efter dagældende lejelovs § 4, stk. 3, kan en indsigelse mod en opsigelse ikke sendes digitalt. Dette indebærer som anført af flertallet, at en indsigelse sendt pr. mail ikke opfylder kravet om skriftlighed i lovens § 87, stk. 2. Dette er imidlertid ikke til hinder for, at en udlejer udtrykkeligt eller stiltiende kan acceptere, at en lejer fremsender indsigelsen digitalt, således at indsigelsen lægges til grund som gyldig, jf. herved også lovens § 8.

I det foreliggende tilfælde fremsendte lejernes advokat indsigelsen ved mail den 7. juni 2019 til udlejers advokat. I både mailen og det vedhæftede brev med indsigelsen anmodede advokaten om en bekræftelse på, at udlejers advokat havde modtaget indsigelsen. Den 18. juni 2019 rykkede lejernes advokat for bekræftelsen, og den 19. juni 2019 – dvs. inden udløbet af 6 ugers fristen i lejelovens § 87, stk. 2, 1. pkt. – bekræftede advokatsekretæren hos udlejers advokat "modtagelsen af din mail af 7. juni 2019 med dine klienters indsigelse over udlejers opsigelse af lejemålet, X-vej 10." Den 1. juli 2019 indbragte udlejers advokat i overensstemmelse med lejelovens § 87, stk. 2, 2. pkt., sagen for Boligretten på Bornholm. Under boligrettens behandling af sagen anfægtede udlejers advokat ikke gyldigheden af indsigelsen. Det skete først i forbindelse med sagens behandling i landsretten.

Under de anførte omstændigheder finder jeg, at lejerne havde føje til at gå ud fra, at udlejer accepterede indsigelsen som gyldig og rettidig. Lejerne har derfor krav på at få realitetsbehandlet deres indsigelse mod opsigelsen.

Jeg stemmer herefter for at hjemvise sagen til landsretten til fortsat behandling.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet, således at landsrettens dom stadfæstes for så vidt angår dommens bestemmelse om fraflytning med den ændring, at datoen for L1 og L2s fraflytning fastsættes til den 31. december 2022.

U havde ikke under boligrettens behandling af sagen gjort gældende, at L1 og L2s indsigelse ikke var gyldig. Landsretten traf beslutning om, at ingen af parterne skulle betale sagsomkostninger til den anden part, idet U i landsretten havde fået medhold i denne sag, mens L1 og L2 havde fået medhold i en påstand om stadfæstelse af boligrettens dom i en anden sag vedrørende samme lejemål, der blev afgjort samtidigt.

På den baggrund finder Højesteret, at der ikke er grundlag for at pålægge L1 og L2 at betale sagsomkostninger til U for sagens behandling i boligretten og landsretten. Højesteret stadfæster derfor landsrettens dom for så vidt angår dommens bestemmelse om sagsomkostninger.

Sagsomkostninger for Højesteret er fastsat til dækning af advokatudgift med 25.000 kr.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes, dog således at fraflytningsdatoen ændres til den 31. december 2022.

I sagsomkostninger for Højesteret skal L1 og L2 (retshjælpsforsikringen, subsidiært statskassen), betale 25.000 kr. til U.

Det idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.