



# HØJESTERETS KENDELSE

afsagt fredag den 14. marts 2025

---

Sag BS-33558/2024-HJR

Skanlux Ejendomme ApS  
(advokat Morten Dobel Ammentorp)

mod

A

og

B

(advokat Peter Guyonnet Olsen, beskikket for begge)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Retten i Nykøbing Falster den 26. oktober 2023 (FS 5185/2023) og af Østre Landsrets 13. afdeling den 1. december 2023 (B-619-23).

I påkendelsen har deltaget følgende dommere: Lars Apostoli, Kristian Korfits Nielsen og Ole Hasselgaard.

## Påstande

Kærende, Skanlux Ejendomme ApS, har nedlagt påstand om principalt, at indkærede, A og B, skal betale kæremålsomkostninger, subsidiært at kæremålsomkostningerne ophæves.

A og B har nedlagt påstand om, at Skanlux Ejendomme ApS skal betale kæremålsomkostninger.

## Sagsfremstilling

Den 26. oktober 2023 afsagde Fogedretten i Nykøbing Falster følgende kendelse:

*"Kendelse**Sagens baggrund og parternes påstande*

Denne kendelse drejer sig om, hvorvidt opsigelse af lejemålet beliggende X-vej ..., 4800 Nykøbing Falster, er gyldig, og hvorvidt der rettidigt er fremsat indsigelser til opsigelsen i henhold til lejelovens § 176, stk. 1, jf. stk. 2.

Udlejer Skanlux Ejendomme ApS har nedlagt påstand om, at sagen fremmes, således at lejerne A og B udsættes af lejemålet beliggende X-vej ..., 4800 Nykøbing Falster.

Lejerne A og B har nedlagt påstand om, at sagen nægtes fremme.

*Sagens oplysninger*

Udlejer Skanlux Ejendomme ApS opsagde ved brev af 14. april 2023 lejemålet beliggende X-vej ..., 4800 Nykøbing Falster, med 3 måneders varsel, jf. lejelovens § 171, stk. 1, nr. 6, jf. lejelovens § 154, stk. 1, nr. 2.

Følgende fremgik af opsigelsesbrevet "I henhold til lejelovens § 176, stk. 2, skal I senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem, fremsætte indsigelse, såfremt opsigelsen ikke kan godkendes. Udlejeren vil herefter indbringe spørgsmålet for Boligretten."

Advokat C fremsendte den 18. april 2023 en e-mail med indsigelser til opsigelsen på vegne af lejerne A og B.

Den 23. juni 2023 fremsendte advokat Morten Ammentorp et brev til lejerne på vegne af udlejer, hvori han indkaldte lejerne til flyttesyn den 20. juli 2023, idet han henviste til, at der ikke var fremkommet indsigelser til opsigelsen, jf. lejelovens § 176, stk. 2.

Den 7. juli 2023 fremsendte advokat C et brev på vegne af lejerne, hvori det blev gjort gældende, at opsigelsen af 14. april 2023 er ugyldig.

...

*Fogedrettens begrundelse og resultat*

Efter lejelovens § 176, stk. 2, skal lejer senest 6 uger efter, at en opsigelse er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, hvis lejer ikke vil godkende opsigelsen.

Advokat C fremsendte inden for 6-ugers fristen en e-mail på vegne af lejerne A og B med indsigelser til opsigelsen.

Som fastslået ved Højesterets dom af 5. maj 2020 (UfR.2020.2304) og Højesterets kendelse af 7. juni 2021 (UfR.2021.3975) samt Højesterets dom af 2. september 2022 (UfR.2022.4449) opfylder en indsigelse sendt pr. mail ikke kravet om skriftlighed i den dagældende lejelovs § 87, stk. 2, og nuværende lejelovs § 176, stk. 2.

Fogedretten lægger derfor til grund, at lejerne A og B ved indsigelsen sendt pr. mail den 18. april 2023 ikke har overholdt fristen for skriftlig indsigelse i lejelovens § 176, stk. 2.

Lejerne A og B har gjort gældende, at opsigelsen af 14. april 2023 er ugyldig, da udlejer ikke i opsigelsen gjorde lejerne opmærksom på kravet om skriftlighed, jf. lejelovens § 176, stk. 1, jf. stk. 2.

Ordlyden i lejelovens § 176, stk. 2, må forstås således, at alene lejernes materielle indsigelser er opfattet af tidsfristen, og at lejerne bevarer retten til at gøre formelle indsigelser gældende uden specifik tidsbegrænsning.

Det fremgår af lejelovens § 176, stk. 1, at:

“Udlejerens opsigelse efter § 170, nr. 2 og 3, og § 171 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2...”

Af lejelovens § 176, stk. 2, fremgår:

“Vil lejerens ikke godkende opsigelsen, skal lejerens, senest 6 uger efter at opsigelsen er kommet frem til denne, fremsætte skriftlig indsigelse...”

Det ufravigelige krav til lejer, om at indsigelse til opsigelsen skal fremsættes skriftligt, må forudsætte, at udlejer har pligt til at orientere lejerne om, at deres indsigelse skal være skriftlig.

Bestemmelsens 1. pkt. sammenholdt med stk. 2 må således medføre, at udlejers opsigelse for at være gyldig skal indeholde oplysning om, at lejernes eventuelle indsigelse skal være skriftlig.

Fogedretten finder, at den manglende oplysning om kravet om skriftlighed medfører, at opsigelsen er ugyldig, derfor

*bestemmes:*

Sagen afvises.”

Den 1. december 2023 stadfæstede landsretten fogedrettens kendelse med følgende begrundelse:

”Landsretten er enig i fogedrettens resultat og begrundelsen herfor.

Landsretten stadfæster derfor fogedrettens afgørelse.”

Skanlux Ejendomme uploadede den 19. februar 2025 følgende meddelelse:

”På vegne [af] kærende skal jeg hermed høfligst orientere om, at Østre Landsret i en senere opstået husordensovertrædelsessag har fundet, at de indkæredes fraflytning er påkrævet.

Indkærede er i overensstemmelse hermed fraflyttet det lejede, hvorfor nærværende kæremål tilbagekaldes.”

Østre Landsret stadfæstede ved kendelse af 16. januar 2025 i sag B-615-24 og sag B-645-24 Fogedretten i Nykøbing Falsters afgørelse om, at en fogedsag om udsættelse af A og B af lejemålet beliggende X-vej ..., 4800 Nykøbing Falster, kunne fremmes. Der blev herved lagt vægt på, at Skanlux Ejendommens ophævelse af lejemålet ved breve af 24. april og 21. august 2024 var berettiget.

Efter det oplyste er A og B efterfølgende fraflyttet lejemålet.

### **Retsgrundlag**

Lejelovens § 13, stk. 2, og § 176 er sålydende:

”§ 13. ...

Stk. 2. Meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.

...

§ 176. Udlejerens opsigelse efter § 170, nr. 2 og 3, og § 171 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejerens opsigelse efter § 171 skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Er det lejede udlejet til andet end beboelse, skal opsigelsen tillige indeholde oplysning om lejerens rettigheder efter §§ 177-179. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Stk. 2. Vil lejeren ikke godkende opsigelsen, skal lejeren, senest 6 uger efter at opsigelsen er kommet frem til denne, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejeren må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at opretholde opsigelsen.”

I bemærkningerne til § 13, stk. 2, hedder det bl.a. (Folketingstidende 2021-22, tillæg A, lovforslag nr. L 47, s. 139 f.):

”Til § 13

...

I *stk. 2* foreslås, at meddelelser efter § 176 og § 182, 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.

Begrænsningen i muligheden for at opfylde lejelovgivningens skriftlighedskrav ved fremsendelse af digitale dokumenter er begrundet i, at retsvirkningerne knyttet til disse meddelelser er de mest indgribende for lejeren. Meddelelserne har direkte betydning for, om lejeren kan disponere over sin bolig i fremtiden. Det er derfor vigtigt i forhold til disse meddelelser, at muligheden for fejlkommunikation begrænses så meget som overhovedet muligt. Det er opfattelsen, at særligt udlejerens 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 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 digital kommunikation i denne sammenhæng ikke er lige så udtalt som i andre tilfælde.”

Af bemærkningerne til § 176 fremgår bl.a. (Folketingstidende 2021-22, tillæg A, lovforslag nr. L 47, s. 317 f.):

”Til § 176

...

I § 176, *stk. 1*, foreslås, at udlejerens opsigelse efter § 170, nr. 2 og 3, og § 171 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til

at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejersens opsigelse efter § 171 skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. ... Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Efter bestemmelsen er en opsigelse, som ikke opfylder de i bestemmelsen indeholdte formelle krav, ugyldig. Det vil sige, at den ikke kan tillægges retsvirkninger i overensstemmelse med indholdet. Manglerne kan ikke efterfølgende afhjælpes.

Konsekvensen af en ugyldig opsigelse er, at udlejeren, der har afgivet den mangelfulde opsigelse, må afgive en ny opsigelse, der opfylder betingelserne i loven. Lejeren har ikke en pligt til at gøre udlejeren opmærksom på, at opsigelsen ikke overholder lovens formelle krav. Lejeren vil således uden at iagttage 6 ugers fristen kunne vente til fx under fogedretsbehandlingen med at gøre gældende, at opsigelsen er ugyldig. ...

En opsigelse efter bestemmelsen skal afgives skriftligt. Udlejeren bærer risikoen for, at opsigelsen er kommet frem til lejeren, og udlejeren har bevisbyrden for dette. For at sikre bevis for, at opsigelsen er kommet frem, kan udlejeren enten give lejeren opsigelsen fysisk, eller sende opsigelsen med almindelig og anbefalet post.

Udlejersens opsigelse skal som udgangspunkt sendes med fysisk post. I § lovforslagets 13, stk. 2, er således gjort en udtrykkelig undtagelse fra muligheden for at sende meddelelser digitalt mellem lejeren og udlejeren. Bestemmelsen fastslår, at der ikke er mulighed for at aftale, at udlejersens skriftlige opsigelse af en lejeaftale kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter. ...

Endelig skal opsigelsesskrivelsen indeholde oplysning om lejers adgang til at fremsætte indsigelse mod opsigelsen senest 6 uger efter modtagelsen af opsigelsen.

Opfylder opsigelsesskrivelsen ikke disse indholdsmæssige krav, er opsigelsen ugyldig og må gentages med nye frister for at få retsvirkning. ...

I *stk. 2* foreslås, at vil lejeren ikke godkende opsigelsen, skal lejeren senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til denne, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejeren må da anlægge sag ved boligretten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende, senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at opretholde opsigelsen.

Bestemmelsen beskriver lejerens fremgangsmåde, hvis lejereren ikke kan godkende opsigelsen. Lejereren skal skriftligt gøre indsigelse mod opsigelsen senest 6 uger efter, at lejereren har modtaget denne. Undlader udlejereren at oplyse lejereren om lejerens pligt til at fremsætte eventuel indsigelse mod opsigelsen inden 6 uger, har dette ugyldighedsvirkning.

Har udlejereren ikke oplyst lejereren om dennes adgang til at gøre indsigelse, så vil det forhold, at lejereren rent faktisk gør indsigelse, ikke ændre på, at opsigelsen er ugyldig. Udlejereren skal i så fald starte forfra med opsigelsesprocessen.

Lejerens indsigelse skal fremsættes skriftligt. Lejerens skriftlige indsigelse kan ikke afgives digitalt. I lovforslagets § 13, stk. 2, er således gjort en udtrykkelig undtagelse fra muligheden for at sende meddelelser digitalt mellem lejereren og udlejereren. Bestemmelsen fastslår blandt andet, at der ikke er mulighed for at aftale, at lejerens skriftlige indsigelse mod udlejerens opsigelse af lejeaftalen, kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter.

Lejerens indsigelse skal afsendes inden udløbet af 6-ugersfristen. Udlejereren bærer forsendelsesrisikoen. Lejereren bærer bevisbyrden for, at indsigelsen er sendt rettidigt. Hvis lejereren ikke rettidigt gør indsigelse, så er dette at betragte som en accept af udlejerens opsigelse.”

### **Anbringender**

Skanlux Ejendomme ApS har om spørgsmålet om kæremålsomkostninger anført navnlig, at A og B skal betale kæremålsomkostninger. Østre Landsret fandt ved kendelse af 16. januar 2025, at A og B' fraflytning var påkrævet som følge af husordensovertrædelser i form af støj og udøvelse af vold, hvilket også begrundede opsigelsen i nærværende sag. Efter kendelsen er lejerne fraflyttet lejemålet.

På den baggrund skal situationen i nærværende kæresag sidestilles med, at Skanlux Ejendomme har fået fuldt medhold, idet Skanlux Ejendommens krav om fraflytning er blevet opfyldt. Derfor skal A og B betale kæremålsomkostninger til Skanlux Ejendomme, jf. retsplejelovens § 314, jf. § 312, stk. 1.

Subsidiært skal kæremålsomkostningerne ophæves, da Skanlux Ejendomme har haft rimelig grund til at føre sagen, som Procesbevillingsnævnet gav tredjeinstansbevilling til.

Skanlux Ejendomme har om hovedspørgsmålet anført navnlig, at lejemålet er gyldigt opsagt, og at lejernes indsigelser er uden retsvirkning, da lejerne ikke

har iagttaget indsigelsesfristen efter lejelovens § 176, stk. 2, 1. pkt. Lejerne er derfor forpligtede til at fraflytte lejemålet.

Udlejer har alene pligt til at oplyse om lejerens indsigelsesadgang efter § 176, stk. 2, og ikke pligt til at citere ordlyden af § 176, stk. 2, eller § 13, stk. 2. Lejelovens § 176, stk. 1, 1. pkt., stiller ikke krav om, at udlejer i opsigelsen – ud over at oplyse om lejerens indsigelsesadgang efter § 176, stk. 2 – skal vejlede om, at lejerens indsigelse skal være skriftlig.

Der er ikke i lejeloven hjemmel til at kræve, at udlejer i opsigelsen reelt skal vejlede lederen om, at dennes eventuelle indsigelse skal være skriftlig og i overensstemmelse med lejelovens § 13, stk. 2. Havde dette været lovgivers hensigt, havde det været naturligt i § 176, stk. 2, at indsætte en henvisning til § 13, stk. 2. § 176, stk. 2, blev affattet i begyndelsen af det 20. århundrede, hvor skriftlighed, modsat nu, ikke kunne forstås som andet end et fysisk brev.

En lejer ville ikke nyde større beskyttelse, hvis udlejer havde pligt til at oplyse om lejers adgang til at fremsætte "skriftlig indsigelse". I så fald måtte udlejer også have pligt til at oplyse om, at skriftlig indsigelse ville skulle sendes fysisk med posten.

Lejerne skal identificeres med deres advokat og kan derfor ikke have været uvidende om kravet om skriftlighed.

A og B har om spørgsmålet om kærsmålsmkostninger anført navnlig, at de må anses som den vindende part, da Skanlux Ejendomme har tilbagekaldt kærsmålet og derfor skal anses som sagens tabende part, jf. retsplejelovens § 312.

Hovedsagen angår spørgsmålet om, hvorvidt Skanlux Ejendommens opsigelse af et lejemål overholder lejelovens formalitetsregler og var bindende for lejerne. Østre Landsrets kendelse af 16. januar 2025 angår derimod spørgsmålet om, hvorvidt lejemålet var ophævet med rette, hvilket ikke har været genstand for prøvelse i Højesteret.

Omkostningerne bør udmåles ud fra samme takst, som hvis Højesteret havde afsagt kendelse i sagen.

A og B har om hovedspørgsmålet anført navnlig, at udlejers opsigelse er ugyldig, da den ikke opfylder de krav, der fremgår af lejelovens § 176. Efter denne bestemmelse er det et ufravigeligt gyldighedskrav, at udlejer i opsigelsen skal orientere om, at lejernes eventuelle indsigelser skal fremsættes skriftligt. Den juridiske litteratur understøtter, at foged- og landsrettens kendelser var korrekte. En stadfæstelse af foged- og landsrettens kendelser vil ikke skabe en ændret, endsige utilsigtet retstilstand.



### Højesterets begrundelse og resultat

Skanlux Ejendomme ApS har den 19. februar 2025 tilbagekaldt kæremålet i nærværende sag og herved hævet sagen.

Skanlux Ejendomme har anført, at A og B skal anses som den tabende part og derfor betale kæremålsomkostninger. Skanlux Ejendomme har i den forbindelse henvist til Østre Landsrets kendelse af 16. januar 2025 i sagerne B-615-24 og B-645-24, hvorved Skanlux Ejendommens ophævelse af A og B' lejemål den 21. august 2024 blev fundet berettiget, og til at lejerne efter kendelsen er fraflyttet lejemålet.

Efter retsplejelovens § 314 kan retten, når en sag hæves, pålægge en af parterne at betale fulde eller delvise sagsomkostninger til modparten eller bestemme, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til modparten, jf. principperne i § 312 og § 313.

Efter Skanlux Ejendommens ophævelse af kæresagen må Skanlux Ejendomme anses som den tabende part. Højesteret lægger i den forbindelse vægt på, at kæresagens materielle spørgsmål var, om Skanlux Ejendomme var forpligtet til i opsigelsesbrevet af 14. februar 2023 vedrørende A og B' lejemål at oplyse, at indsigelse mod opsigelsen skulle fremsættes skriftligt, og i bekræftende fald om opsigelsen var ugyldig. Højesteret finder på denne baggrund, at der ikke med Østre Landsrets kendelse af 16. januar 2025, der angik et andet materielt spørgsmål, foreligger en situation, der kan sidestilles med, at Skanlux Ejendomme har fået medhold i den ophævede kæresag.

Højesteret skal i øvrigt bemærke, at lejelovens § 176, stk. 1, 1. pkt., sammenholdt med stk. 2, 1. pkt., må forstås således, at udlejerens opsigelse efter stk. 1, 1. pkt., skal indeholde oplysning om, at lejereren, hvis denne ikke kan godkende opsigelsen, skal fremsætte skriftlig indsigelse, senest 6 uger efter at opsigelsen er kommet frem til denne.

På den anførte baggrund finder Højesteret, at Skanlux Ejendomme skal betale kæreomkostninger for Højesteret. Omkostningsbeløbet fastsættes til 10.000 kr. til dækning af udgifter til advokat, jf. herved retsplejelovens § 598, stk. 2, jf. § 503, 4. pkt. Beløbet skal betales til statskassen, da A og B har fri proces for Højesteret.

### **THI BESTEMMES:**

I kæreomkostninger for Højesteret skal Skanlux Ejendomme ApS betale 10.000 kr. til statskassen.

Det idømte beløb skal betales inden 14 dage fra afsigelsen af denne højesteretskendelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.