

HØJESTERETS KENDELSE

afsagt mandag den 7. juni 2021

Sag 58/2020

Lejerbo afd. X

(advokat Henrik Brunsgaard Dreyer)

mod

A

(advokat Stig Lynghøj Nielsen, beskikket)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Fogedretten i Glostrup den 30. januar 2020 (FS 32-21842/2019) og af Østre Landsrets 12. afdeling den 6. april 2020 (B-127-20).

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Jens Peter Christensen, Henrik Waaben og Jan Schans Christensen.

Påstande

Kærende, Lejerbo afd. X, har nedlagt påstand om, at sagen fremmes.

Indkærede, A, har nedlagt påstand om stadfæstelse.

A har endvidere nedlagt påstand om, at en af Lejerbo fremlagt usb-nøgle indeholdende to videosekvenser ikke tillades som bevis for Højesteret.

Lejerbo afd. X, har heroverfor nedlagt påstand om, at bevisførelsen tillades.

Sagsfremstilling

A har siden den 15. januar 2016 lejet den almene bolig beliggende ..., 2650 Hvidovre. Udlejer er Lejerbo afd. X.

Den 27. maj 2019 påkørte As 15-årige søn, B, boligforeningens facade, idet han forsøgte at køre fra politiet i As bil.

A underskrev den 4. juni 2019 en erklæring fra Lejerbo om, at hun påtog sig det fulde ansvar for påkørslen, og at hun var indforstået med at betale for den skade på boligforeningens facade, som påkørslen havde medført. Udbedringen af skaden var i erklæringen opgjort til 22.062,50 kr.

Med henvisning til episoden den 27. maj 2019 ophævede Lejerbos advokat ved brev af 3. juli 2019 til A lejemålet til fraflytning senest den 15. juli 2019, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7 og 13. Subsidiært blev lejemålet opsagt til fraflytning senest den 18. oktober 2019, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 3 og 5. Af brevet fremgår bl.a.:

”Boligselskabet har erfaret, at Deres søn, hvem De er ansvarlig for, jf. almenlejelovens § 80, stk. 3, mandag den 27. maj 2019 kørte hasarderet på boligselskabets arealer, derved Deres søn under forsøg på flugt fra Politiet påkørte boligselskabets ejendom med skade til følge, hvilke udbedringsarbejder androg kr. 22.062,50 inkl. moms. Udover materiel skade på boligselskabets ejendom, udsattes ejendommens beboere for overhængende fare ved den hasarderede kørsel.

Den af Deres søn udviste adfærd er fuldstændig uacceptabel og uforenelig med fortsat beboelse af det lejede ...

...

Såfremt De ikke kan godkende indholdet af nærværende subsidiære opsigelse, skal De senest 6 uger efter modtagelsen fremsætte skriftlig indsigelse overfor undertegnede, jf. almenlejelovens § 89.

Til dokumentation af nærværende skrivelses fremkomst, fremsendes skrivelsen såvel almindeligt som anbefalet.”

Ved mails af 10. og 12. juli 2019 til Lejerbos advokat sendte B-hjælpen på vegne af A brev af 9. juli 2019, hvori hun gjorde indsigelse mod, at episoden den 27. maj 2019 skulle kunne medføre ophævelse eller opsigelse af lejemålet.

Lejerbos advokat ophævede, subsidiært opsagde, på ny lejemålet ved brev af 6. august 2019 til A. Brevet svarede med hensyn til ophævelsen til brevet af 3. juli 2019, idet ophævelsen skete med henvisning til almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7 og 13, og med fraflytning senest

den 15. juli 2019. Med hensyn til opsigelsen henviste brevet til almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4 og 6, og det var anført, at fraflytning skulle ske senest den 18. november 2019.

Ved mail af 3. september 2019 til Lejerbos advokat sendte B-hjælpen på vegne af A brev af 31. august 2019, som indeholdt en indsigelse svarende til brevet af 9. juli 2019.

B-hjælpen anmodede i mail af 6. september 2019 til Lejerbos advokat om en kvittering for modtagelsen af As indsigelse af 3. september 2019.

I mail af 9. september 2019 til B-hjælpen anførte Lejerbos advokat ”Modtagelsen bekræftes.”

Den 21. november 2019 sendte Lejerbo rekvisition til fogedretten med påstand om sagens fremme. A nedlagde heroverfor påstand om, at sagen skulle nægtes fremme.

Efter afholdelse af fogedretsmøde den 23. januar 2020 tog fogedretten ved kendelse af 30. januar 2020 As påstand til følge. I fogedrettens kendelse hedder det:

”Lejerbo har ved næsten enslydende breve af 3. juli 2019 og 6. august 2019 ophævet, subsidiært opsagt, As lejemål beliggende ..., 2650 Hvidovre. Begge breve henviser til almenlejelovens § 89, hvorefter A skulle fremkomme med skriftlige indsigelser senest seks uger efter, at brevene var kommet frem, hvis hun ikke ville godkende opsigelsen. Fogedretten finder herefter, at fristen for indsigelser i almenlejelovens § 89, stk. 2, skal regnes fra fremkomsten af Lejerbos sidste brev af 6. august 2019.

Ved afsendelsen af brevet af 6. august 2019 var Lejerbo allerede bekendt med, at A havde indsigelser. Videre bekræftede Lejerbo ved mail af 9. september 2019 at have modtaget As indsigelse af 3. september 2019, uanset denne blev sendt frem med mail, jf. almenlejelovens § 5, stk. 3. Fogedretten finder herefter, at A rettidigt er fremkommet med gyldig indsigelse mod opsigelsen af lejemålet, jf. almenlejelovens § 89, stk. 2, hvorfor Lejerbo – i relation til opsigelse af lejemålet – skulle have indbragt sagen for boligretten og ikke fogedretten.

I relation til ophævelse af lejemålet finder fogedretten på baggrund af de to fremlagte videosekvenser, at Bs kørsel var hasarderet, farefremkaldende og i øvrigt i strid med husordenen. Det er ubestridt, at den medførte skade på ejendommen. Fogedretten finder imidlertid ikke, at forholdet var af en sådan karakter, at det er påkrævet, at A flytter, jf. almenboliglovens § 90, stk. 1, nr. 7 og 13. Fogedretten har herved lagt vægt på, at der er tale om en enkeltstående episode, som efter det oplyste ikke har haft et strafferetligt efterspil.”

Lejerbo kærede denne afgørelse til landsretten, som ved kendelse af 6. april 2020 stadfæstede fogedrettens kendelse. I begrundelsen hedder det:

”Ved breve af 3. juli 2019 og 6. august 2019 blev lejerens lejemål ophævet i medfør af almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7 og 13. I brevene opsigde udlejerens repræsentant, advokat Henrik Brunsgaard Dreyer, endvidere subsidiært lejemålet – i det seneste brev under henvisning til almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 3 og 5 – og vejledte om, at indsigelse mod opsigelsen skulle sendes skriftligt til advokaten.

... B-hjælpen sendte på vegne af lejereren ved mails af 10. juli 2019 og 3. september 2019 indsigelser til advokatkontoret. Det er ubestridt, at begge mails blev modtaget af advokatfirmaet. Advokat Henrik Brunsgaard Drejers advokatsekretær bekræftede den 9. september 2019 pr. mail modtagelsen af den seneste mail. Det er endvidere ubestridt, at lejereren ikke på anden vis sendte indsigelserne.

Det følger af almenlejelovens § 5, stk. 2, at lejer og udlejer kan udveksle digitale dokumenter, medmindre en af parterne har gjort indsigelse herimod eller vedkommende er fritaget for Digital Post. Det fremgår af § 5, stk. 3, at meddelelser efter bl.a. § 89 om udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod opsigelsen ikke kan afgives som digitale dokumenter.

Det følger af lovens forarbejder, at formålet med almenlejelovens § 5, stk. 3, er at begrænse fejlkommunikation mest muligt for denne type særligt vigtige meddelelser. Bestemmelsen blev således videreført efter en afvejning mellem det forhold, at lejereren ikke skal risikere at miste sin bolig uden reel grund, hvis lejereren ikke reagerer på udlejerens opsigelse, over for effektiviseringsbesparelser hos udlejereren ved at sende digitale meddelelser frem for anbefalet.

Under hensyn til, at advokatkontoret ubestridt modtog begge indsigelser før udløbet af 6 ugers fristen efter almenlejelovens § 89, stk. 2, og kvitterede for modtagelsen af lejerens seneste mail med indsigelsen uden at tage forbehold eller vejlede om manglende iagttagelse af formreglerne, samt henset til det generelle beskyttelseshensyn med almenlejeloven, finder landsretten, at der ikke skal ses bort fra de modtagne indsigelser, selv om disse alene er sendt pr. mail. Det kan ikke føre til andet resultat, at indsigelserne blev sendt af en socialrådgiver hos B-hjælpen på vegne af lejereren.

Landsretten finder herefter, at der rettidigt er modtaget indsigelse mod ophævelsen og opsigelsen, jf. almenlejelovens § 89, stk. 2.

Af de grunde, der er anført af fogedretten, og under hensyn til de begrænsede skader på boligforeningens ejendom, som påkørslen ifølge det fremlagte foto har forårsaget, finder landsretten, at det ikke er påkrævet, at lejereren skal fraflytte sit lejemål, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 3 og 5, og § 90, stk. 1, nr. 7 og 13.”

Retsgrundlag

§ 89 i den dagældende lov om leje af almene boliger (almenlejeloven) har følgende ordlyd:

”Udlejerens opsigelse efter § 85 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejerens opsigelse skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Stk. 2. Vil lejereren ikke godkende opsigelsen, skal lejereren senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejereren, fremsætte skriftlig indsigelse over for udlejereren. Udlejereren må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejereren ønsker at opretholde opsigelsen.”

Bestemmelsen fik sin formulering ved lov nr. 968 af 17. december 1997. Af bemærkningerne til lovforslaget (Folketingstidende 1997-98, 1. samling, tillæg A, lovforslag nr. L 29, s. 757) fremgår, at bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 87, stk. 1, 1., 2. og 4. pkt., og stk. 2.

Lejelovens § 87 fik i det væsentlige sin nuværende formulering ved lov nr. 237 af 8. juni 1979. I bemærkningerne til lovforslaget er anført bl.a. (Folketingstidende 1978-79, tillæg A, lovforslag nr. L 141, sp. 2469):

”Fristen for indsigelse forlænges til 6 uger. Det fastsættes udtrykkeligt, at en opsigelse, der er mangelfuld, er ugyldig, og reglen om, at mangler ved opsigelsen kan afhjælpes inden fristens udløb, foreslås udeladt. Konsekvensen vil være, at udlejereren, der har afgivet en mangelfuld opsigelse, må afgive ny opsigelse, der opfylder betingelserne.”

En frist for lejers indsigelse mod en opsigelse har været gældende siden den oprindelige lejelov fra 1937 (lov nr. 54 af 23. marts 1937). Fristreglen fandtes i § 58, stk. 1, i denne lov og havde følgende ordlyd:

”I Tilfælde af Opsigelse i Henhold til § 56 skal Lejereren, saafremt han ikke vil godkende Opsigelsen, senest 2 Uger efter Opsigelsens Modtagelse skriftlig fremsætte Indsigelse derimod, og Udlejereren maa da forelægge Opsigelsen for Retten til Godkendelse inden 2 Uger efter Indsigelsens Modtagelse.”

I bemærkningerne til lovforslaget om fristreglen i den oprindelige lejelov hedder det bl.a. (Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, sp. 2848):

”I § 58 foreslaas nærmere Regler om Fremgangsmaaden i Tilfælde af, at Lejereren ikke godkender en Opsigelse ... Det foreslaas, at der sættes Lejereren en Frist af højst 2 Uger til skriftligt at fremsætte Indsigelse over for Udlejereren ... Betydningen af de fastsatte Frister er, at Overskridelse medfører Fortabelse af den paagældendes mulige Ret. Det er for begge Parters Skyld nødvendigt, at Spørgsmaalet saaledes hurtigst muligt bringes til Afgørelse.”

En bestemmelse om muligheden for brug af digitale dokumenter ved krav om skriftlighed i lejelovgivningen blev indsat i almenlejelovens § 5, stk. 2, ved lov nr. 399 af 28. maj 2003. Bestemmelsen havde følgende ordlyd:

”Stk. 2. Hvis udlejer og lejer ønsker at give hinanden mulighed for udveksling af digitale dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie, i tilfælde, hvor der i denne lov stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem lejer og udlejer, 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 § 89 og § 90, stk. 2, afgives som digitale dokumenter.”

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget (Folketingstidende 2002-03, tillæg A, lovforslag nr. L 139, s. 3402-3405) hedder det bl.a.:

”3. Lovforslagets indhold

3.1. Digitale dokumenter

...

Den foreslåede adgang til anvendelse af digitale dokumenter er ikke begrænset til fremsendelse af e-post. Det er opfattelsen, at anvendelse af e-post på nuværende tidspunkt er den mest anvendte fremgangsmåde ved fremsendelse af digitale dokumenter, men fremtidige digitale meddelelsesformer vil ligeledes kunne anvendes, såfremt disse opfylder lovforslagets krav.

...

3.2. Aftale om digital kommunikation

...

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.

...

En anden kategori af meddelelser omfatter påbud med skriftlighedskrav afgivet af lejeren. Til denne kategori hører blandt andet lejelovgivningens regler om ... lejers indsigelse mod opsigelse af lejeaftalen (lejelovens § 87, stk. 2, og almenlejelovens § 89, stk. 2).”

I bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser er der bl.a. anført følgende om almenlejelovens § 5, stk. 2 (Folketingstidende 2002-03, tillæg A, lovforslag nr. L 139, s. 3407):

”Lovforslaget giver mulighed for at indgå aftaler om opfyldelse af almenlejelovens skriftlighedskrav ved kommunikation med digitale dokumenter mellem såvel udlejer og lejer. 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 almenlejelovens § 5, stk. 2, ophævet, idet der i stedet blev indsat § 5, stk. 2 og 3, med følgende ordlyd:

”Stk. 2. Udlejeren eller lejeren kan med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. 1. pkt. omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejeren, hvor der i denne lov 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 lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de af 1. pkt. omfattede meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Stk. 3. Meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.”

I bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser er der bl.a. anført følgende om almenlejelovens § 5, stk. 3 (Folketingstidende 2017-18, tillæg A, lovforslag nr. L 29, s. 8):

”I et nyt stk. 3 foreslås, at meddelelser efter § 89 og § 90, 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 ved aftale, jf. almenlejelovens § 4, stk. 1.”

Anbringender

Lejerbo afd. X, har anført navnlig, at meddelelser efter almenlejelovens § 89 ikke kan afgives som digitale dokumenter, jf. lovens § 89, stk. 2, jf. § 5, stk. 3. Det betyder bl.a., at lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse skal sendes med brev og ikke gyldigt kan meddeles elektronisk, heller ikke selv om parterne udtrykkeligt har aftalt det, jf. lovens § 4, stk. 1.

Da A alene har fremsat indsigelse pr. mail, er der på denne baggrund ikke rettidigt meddelt lejeretlig indsigelse mod den meddelte opsigelse efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4 og 6, jf. § 89, stk. 2. Hun har herefter fortabt muligheden for at fremsætte indsigelser af materiel karakter, jf. f.eks. UfR 2020.3883H, UfR 2020.2304H, UfR 2012.1724H, FM.2015.96 og FM.2017.89.

Landsrettens kendelse forudsætter, at der for lejerens modpart består en vejledningspligt, men en sådan forudsætning har ikke holdepunkter i lovgivningen eller retspraksis. En advokat varetager sin klients interesser og har ikke en vejledningspligt over for modparten, heller ikke selv om modparten ikke er repræsenteret af en advokat, idet en sådan vejledningspligt vil være i strid med habilitets- og advokatetiske regler.

Da der ikke (rettidigt) er meddelt lejeretlig indsigelse, jf. almenlejelovens § 89, stk. 2, mod den meddelte opsigelse efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4 og 6, og da opsigelsen opfylder formkravene, bør sagen nyde fremme.

Sagen bør endvidere nyde fremme på grundlag af den meddelte ophævelse efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7 og 13. As hjemmeboende søns adfærd den 27. maj 2019, for hvilken hun i medfør af almenlejelovens § 80, stk. 3, jf. § 78, stk. 2, er ansvarlig, er en væsentlig misligholdelse af de for lejeforholdet gældende vilkår, og fraflytning er påkrævet.

Lejerbo har med hensyn til den fremlagte usb-nøgle anført, at den indeholder link til to videooptagelser fra episoden den 27. maj 2019, som A er bekendt med, idet hun under fogedrettens behandling af sagen modtog en mail med link til de pågældende videooptagelser, ligesom optagelserne blev vist i fogedretten.

A har anført navnlig, at formålet med almenlejelovens § 5, stk. 3, ifølge forarbejderne er at begrænse fejlkommunikation mest muligt for de særligt vigtige meddelelser om udlejerens

opsigelse og lejerens indsigelse mod opsigelse. Bestemmelsen blev videreført efter en afvejning mellem det forhold, at lejeren skal risikere at miste sin bolig uden reel grund, hvis lejeren ikke reagerer på udlejerens opsigelse, over for effektivitetsbesparelser hos udlejeren ved at sende digitale meddelelser frem for anbefalede.

Under hensyn til lovens generelle beskyttelseshensyn og til, at advokatkontoret ubestridt modtog begge indsigelser før udløbet af 6-ugersfristen efter almenlejelovens § 89, stk. 2, og kvitterede for modtagelsen af den seneste mail med indsigelse uden at tage forbehold eller vejlede om manglende iagttagelse af formreglerne, skal der ikke ses bort fra de modtagne indsigelser, selv om disse alene er sendt pr. mail.

Det skal desuden tages i betragtning, at As datter, C, flere gange rettede telefonisk henvendelse til advokatkontoret, og at Lejerbos brev af 6. august 2019 fremstod uforståeligt for A, fordi det anførte fraflytningstidspunkt, den 15. juli 2019, allerede var passeret.

Der er på denne baggrund rettidigt modtaget indsigelse mod ophævelsen og opsigelsen, jf. almenlejelovens § 89, stk. 2.

Episoden den 27. maj 2019 fandt sted kl. ca. 23.30 – 23.40, hvor der ikke var personer på gaden, og kørslen skete med lav hastighed. Kørslen var ikke hasarderet og bragte ikke nogen i overhængende fare. Efter bilen var bragt til standsning, trillede den ind i boligforeningens ejendom, hvorved der skete meget begrænsede skader. Der er tale om en enkeltstående episode. Betingelserne i almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4 og 6, og § 90, stk. 1, nr. 7 og 13, for opsigelse og ophævelse er derfor ikke til stede.

A har protesteret imod, at den af Lejerbo fremlagte usb-nøgle indgår som bevis i sagen for Højesteret, idet usb-nøglen ikke tidligere under sagen har været fremlagt, jf. retsplejelovens §§ 380 og 381. Det erkendes, at Lejerbo viste nogle videooptagelser i fogedretten.

Højesterets begrundelse og resultat

Spørgsmålet om bevisførelse

A har protesteret imod, at en usb-nøgle, som Lejerbo afd. X, har fremlagt for Højesteret, indgår som bevis i sagen.

Usb-nøglen indeholder link til to korte videooptagelser, som ubestridt viser den omhandlede episode den 27. maj 2019, hvori As søn var involveret.

I fogedrettens retsbog af 23. januar 2020 er det anført bl.a., at "... Lejerbo fremviste to korte videosekvenser". I gengivelsen af As anbringender i fogedrettens kendelse af 30. januar 2020 er det endvidere anført bl.a., at "Det fremgår heller ikke af de to videosekvenser, hvor hurtigt han kørte".

Højesteret lægger til grund, at de to videooptagelser på usb-nøglen er identiske med de to videooptagelser, som blev vist i fogedretten, og finder herefter ikke grundlag for at tage protesten mod bevisførelsen i kæresagen til følge.

Spørgsmålet om ophævelse af lejeaftalen

Lejerbo har i breve af 3. juli og 6. august 2019 til A principalt ophævet lejeaftalen, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7 og 13, og har under fogedsagen fastholdt den principale påstand.

Efter almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7, kan udlejeren ophæve lejeaftalen, når lejerens har tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 82, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet. Efter lovens § 90, stk. 1, nr. 13, kan udlejeren endvidere ophæve lejeaftalen, når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

Reglen i almenlejelovens § 89, stk. 2, 1. pkt., gælder alene ved udlejers opsigelse og ikke ved udlejers ophævelse af lejeaftalen.

Der er af de grunde, som er anført af fogedretten og landsretten, ikke grundlag for at fremme sagen på grundlag af den principale påstand om ophævelse af lejeaftalen, jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7 og 13.

Spørgsmålet om opsigelsen af lejeaftalen

Lejerbo har i brev af 6. august 2019 til A subsidiært opsagt lejeaftalen, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4 og 6, og har under fogedsagen anført, at A har fortabt retten til at gøre

indsigelse mod opsigelsen, da hun ikke rettidigt har fremsat skriftlig indsigelse, jf. almenlejelovens § 89, stk. 2, jf. § 5, stk. 3.

Efter almenlejelovens § 89, stk. 2, 1. pkt., skal lejereren senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, hvis lejereren ikke vil godkende opsigelsen.

Efter den dagældende § 5, stk. 3, i almenlejeloven kan meddelelser efter bl.a. § 89 ikke afgives som digitale dokumenter.

En indsigelse sendt pr. mail opfylder således ikke kravet om skriftlighed i almenlejelovens § 89, stk. 2. Det kan ikke føre til et andet resultat, at Lejerbos advokat pr. mail kvitterede for modtagelsen af As mail af 3. september 2019, idet denne mail ikke i sig selv gav A føje til at gå ud fra, at Lejerbo havde accepteret indsigelsen som rettidig. Der er heller ikke grundlag for at antage, at Lejerbo som følge af manglende vejledning skulle have fortabt retten til at gøre indsigelsens manglende rettidighed gældende.

Højesteret finder derfor, at A, hvis indsigelse mod opsigelsen alene er sendt pr. mail, ikke har overholdt fristen for skriftlig indsigelse i almenlejelovens § 89, stk. 2, jf. herved bl.a. Højesterets dom af 5. maj 2020 (UfR 2020.2304).

Det følger af ordlyden af og forarbejderne til almenlejelovens § 89, stk. 2, at lejereren fortaber retten til at gøre indsigelse mod en opsigelse, når lejereren ikke har fremsat skriftlig indsigelse inden 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem.

A har ikke bestridt, at opsigelsen ved brev af 6. august 2019 opfylder de formelle krav i almenlejelovens § 89, stk. 1, men har under fogedsagen begrundet sin indsigelse med, at episoden den 27. maj 2019 ikke giver grundlag for opsigelse af lejeaftalen, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4 og 6. Højesteret finder, at denne indsigelse ikke er af en sådan karakter, at den kan tages under påkendelse, selv om indsigelsesfristen er overskredet, jf. herved bl.a. Højesterets kendelse af 11. september 2020 (UfR 2020.3883), Højesterets dom af 5. maj 2020 (UfR 2020.2304) og Højesterets kendelse af 10. februar 2012 (UfR 2012.1724). Højesteret finder derfor, at A på grund af fristoverskridelsen har fortabt retten til at få prøvet indsigelsen.

Højesteret ændrer herefter landsrettens kendelse således, at sagen fremmes efter Lejerbos subsidære påstand om opsigelse af lejemålet, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4 og 6.

Thi bestemmes:

Sagen fremmes efter Lejerbo afd. X's, subsidære påstand, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4 og 6.

I kæremålsomkostninger for fogedretten, landsretten og Højesteret skal statskassen betale 13.000 kr. til Lejerbo afd. X.

Sagsomkostningsbeløbet skal betales inden 14 dage fra denne højesteretskendelses afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.

Kæreaafgiften for landsretten og Højesteret tilbagebetales til Lejerbo afd. X.