

# HØJESTERETS KENDELSE

## afsagt fredag den 1. oktober 2021

**Sag 21/2021**

A

(advokat Jakob Dalsgaard-Hansen)

og

B

(advokat Jakob Dalsgaard-Hansen for begge)

mod

Himmerland Boligforening

(advokat Julia Jensen)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Fogedretten i Aalborg den 2. september 2020 (FS 15-3700/2020 og FS 15-7859/2020) og kendelse af Vestre Landsrets 3. afdeling den 6. november 2020 (V.L. B-0446-20).

I påkendelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Jens Peter Christensen, Lars Hjortnæs, Jan Schans Christensen og Lars Apostoli.

### **Påstande**

Kærende, A og B, har nedlagt påstand om, at Fogedretten i Aalborgs kendelse af 2. september 2020 stadfæstes.

Indkærede, Himmerland Boligforening, har nedlagt påstand om, at Vestre Landsrets kendelse af 6. november 2020 stadfæstes.

### **Sagsfremstilling**

A og B indgik 1. februar 2018 lejeaftale med Himmerland Boligforening om lejemålet beliggende ...

Den 11. september 2019 iværksatte politiet en ransagning af lejemålet på ...j, som indebar, at både A og B blev ført væk af politiet. Det fremgår af politiets nyhedsbrev af samme dato, at der var gennemført en omfattende og koordineret indsats flere steder i landet på baggrund af mistanke om forberedelse af terrorangreb med et militant, islamistisk motiv. Politiet oplyste senere på et pressemøde, at der var blevet foretaget mere end 20 ransagninger, og at 20 personer var blevet anholdt. Nogle af disse personer var ifølge politiet sigtet efter straffelovens terrorbestemmelse, blandt andet ved at have skaffet sig remedier til at fremstille sprængstoffer, og ved at have forsøgt at fremskaffe skydevåben.

Både B og A blev efterfølgende løsladt af politiet.

Den 3. april 2020 blev der foretaget endnu en ransagning af lejemålet, hvilket førte til, at B blev anholdt af politiet og senere varetægtsfængslet.

Himmerland Boligforening fremsendte herefter den 6. april 2020 et brev, som både omfattede en ophævelse og en opsigelse af lejemålet til A og B. Af skrivelsen, som i adressefeltet var stilet til begge lejere, fremgik:

**”Ophævelse subsidiær opsigelse af lejemålet beliggende ...**

Himmerland Boligforening har rettet henvendelse til mit kontor, idet der ved to voldsomme episoder er foretaget anholdelser af jer, ligesom der er foretaget ransagninger af jeres lejemål, henholdsvis den 11-12-2019 og den 03-04-2020. Det fremgår ligeledes af vores oplysninger, at i begge er blevet anholdt og sigtet med henvisning til straffelovens terrorbestemmelser, ved blandt andet at have forsøgt fremstilling af sprængstof. Efter vores oplysninger er sigtelsen frafaldet mod A, mens den for Bs vedkommende er opretholdt og/eller gentaget ved anholdelsen og ransagningen den 03-04-2020.

Ovennævnte episoder har skabt stor frygt og utryghed blandt afdelingens beboere.

Som følge af ovenstående, idet jeg mener at forholdene er så alvorlige og skaber betydelig utryghed for afdelingen og dens øvrige beboere, ophæver jeg som advokat for Himmerland Boligforening herved dit lejemål beliggende ...,

**Straks**

Ophævelsen sker i medfør af lov om leje af almenboliger § 90, stk. 1, nr. 7, (jf. § 81, stk. 1, nr. 2, nr. 3 og nr. 11, jf. § 82, stk. 2) samt nr. 13. Det er min vurdering, at der er tale om så klar en overtrædelse at en forudgående advarsel ikke er nødvendig, idet jeres øjeblikkelige fraflytning er påkrævet.

...

### **Subsidiært opsiges dit lejemålet**

Opsigelse sker i medfør af lov om leje af almenboliger § 85, stk. 1, nr. 4, (jf. § 81, stk. 1, nr. 2, nr. 3, og nr. 11, jf. § 82, stk. 2) samt nr. 6, idet forholdene hver for sig og samlet set findes at være af en sådan karakter, at din fraflytning er påkrævet af hensyn til de øvrige beboeres tryghed og trivsel.

### **Lejemålet er opsagt til fraflytning den 3. august 2020 kl. 12.00**

*Hvis ikke I kan godkende denne opsigelse, skal du fremsende en skriftlig indsigelse til mit kontor senest 6 uger fra modtagelsen af denne opsigelse.*

Dette brev er sendt både som anbefalet og som almindeligt Q-brev.”

Samme dag indgav Himmerland Boligforening fogedbegæring til Fogedretten i Aalborg på baggrund af ophævelsen (FS 15-3700/2020).

Brevet blev sendt som både anbefalet og almindelig post, og det anbefalede brev kom ikke retur til Himmerland Boligforening. Det er i sagen ubestridt, at Himmerland Boligforening har fremsendt brevet, mens lejerne har bestridt, at brevet skulle være blevet udleveret til A på adressen.

Det fremgår af postkvittering fra PostNord, at brevet er afleveret til PostNord den 6. april 2020. Det fremgår videre af udskrift af PostNords Track & Trace-funktion, at brevet er udleveret den 7. april 2020, kl. 08.55. Endelig fremgår det af underskriftskvittering fra PostNord, at der i forbindelse med afleveringen af brevet er modtaget en underskrift fra en person registreret som ”A”. De øvrige oplysninger i kvitteringen angående bl.a. gadenavn og postnummer er ikke korrekt angivet.

A sendte den 7. april 2020, kl. 09.51 (56 minutter efter udleveringstidspunktet i medfør af Track & Trace-udskriften) en mail til Himmerland Boligforening, hvoraf det fremgik, at hun ønskede at kontakte foreningen. Himmerland Boligforening besvarede aldrig henvendelsen.

Den 25. april 2020 rettede Fogedretten i Aalborg telefonisk henvendelse til A. Ifølge hendes egne oplysninger var dette første gang hun blev bekendt med indholdet af brevet. Hun gjorde i den forbindelse mundtligt indsigelse mod opsigelsen overfor fogedretten.

Den 6. august 2020 indgav Himmerland Boligforening tillige fogedbegæring til Fogedretten i Aalborg på baggrund af opsigelsen (FS 15-7859/2020).

Den 2. september 2020 afsagde fogedretten kendelse i begge sager. Af fogedrettens afgørelse fremgår bl.a.:

”Opsigelse af lejemålet (FS 15-7859/2020)

A og B har bestridt, at ophævelsesskrivelsen og den subsidiære opsigelsesskrivelse af 6. april 2020 er kommet frem til dem.

Den i sagen fremlagte udskrift fra Track & Trace må anses for at udgøre en advisering til Himmerland Boligforening om, at forsendelsen er udleveret. Denne kan dermed ikke sidestilles med en egentlig kvittering for, at det anbefalede brev er udleveret til A og B. Endvidere lægges det efter sagens oplysninger til grund, at Himmerland Boligforening på tidspunktet for fremsendelsen af ophævelses- og opsigelsesskrivelsen var bekendt med, at B var varetægtsfængslet, og dermed ikke havde ophold i lejemålet. Der er ikke fremlagt anden dokumentation for, at det anbefalede brev er blevet udleveret til A eller B.

På denne baggrund kan ophævelsesskrivelsen og den subsidiære opsigelsesskrivelse ikke anses for at være kommet frem til lejerne.

Det forhold, at ophævelsesskrivelsen og den subsidiære opsigelse er vedlagt som bilag til fogedrekvisitionen af 6. april 2020, FS 15-3700/2020, som alene vedrører ophævelse af lejemålet, og som ikke er forkyndt for parterne, kan ikke i sig selv udgøre en tilstrækkelig tydelig opsigelse af lejemålet.

Fogedrekvisitionen vedrørende opsigelsen af lejemålet nægtes derfor fremme, jf. retsplejelovens § 597, stk. 1.

Ophævelse af lejemålet (FS 15-3700/2020)

Efter en samlet vurdering af sagens oplysninger, herunder politiets pressemeddelelse af 11. december 2019, de fremlagte nyhedsartikler samt As forklaring, finder fogedretten, at det ikke under fogedsagen er godtgjort, at A eller Bs har fremskaffet remedier til fremstilling af sprængstof og forsøgt at fremskaffe skydevåben, ligesom det hverken er godtgjort eller på anden vis sandsynliggjort, at der i lejemålet er fundet sprængstof eller skydevåben. Der foreligger ingen oplysninger om, hvilket mistankegrundlag der ligger til grund for varetægtsfængslingen af B.

Endvidere er det ikke under fogedsagen dokumenteret eller sandsynliggjort, at den utryghed, som nogle af beboerne i området ifølge underskriftindsamling af 13. april 2020 skulle opleve, skyldes A og Bs adfærd. Det forhold, at politiet har foretaget ran-

sagninger i lejemålet kan ikke i sig selv medføre, at A og Bs har skabt generel utryghed eller at de i øvrigt har misligholdt deres forpligtelser på en sådan måde, at deres fjernelse fra lejemålet er påkrævet.

På denne baggrund, og idet der ikke foreligger oplysninger om andre forhold, som kan godtgøre ophævelse af lejemålet, herunder ophævelse uden forudgående advarsel, finder fogedretten, at Himmerland Boligforening ikke har været berettiget til at ophæve lejemålet.

Fogedrekvisition vedrørende ophævelsen af lejemålet nægtes derfor fremme, jf. retsplejelovens § 597, stk. 1.”

Himmerland Boligforening kærede den 16. september 2020 fogedrettens kendelse til Vestre Landsret for så vidt angår spørgsmålet om opsigelsen med påstand om ophævelse af fogedrettens kendelse, således at sagen skulle fremmes. Kæremålet angik således ikke fogedrettens afgørelse om at nægte at fremme sagen vedrørende ophævelsen.

Landsretten ophævede den 6. november 2020 fogedrettens kendelse og hjemviste sagen til fogedretten med henblik på, at sagen vedrørende opsigelsen skulle fremmes. Af kendelsen fremgår bl.a.:

”Himmerland Boligforening har sendt opsigelsen af lejemålet med både Q-brev og anbefalet brev den 6. april 2020. Det er med postkvittering, track-and-trace udskrift og mail fra PostNord Danmark af 14. september 2020 godtgjort, at det anbefalede brev er udleveret til A den 7. april 2020. Det må anses for tilstrækkeligt, at opsigelsen er sendt til lejerne på lejemålets adresse, uanset at Himmerland Boligforening var bekendt med, at B var varetægtsfængslet. Det er derfor godtgjort, at opsigelsen er kommet frem til lejerne den 7. april 2020.

A og B har ikke rettidigt fremsat skriftlig indsigelse mod opsigelsen af lejemålet overfor Himmerland Boligforening, jf. almenlejelovens § 89, stk. 2.

Det er ubestridt, at opsigelsen opfylder de formelle krav, jf. almenlejelovens § 89, stk. 1. As indsigelse om, at opsigelsens materielle indhold er grundløs, og at fogedsagen skal nægtes fremme, så længe udfaldet af en straffesag mod B ikke kendes, er ikke af en sådan karakter, at den kan tages under påkendelse, selvom fristen for at komme med indsigelser er overskredet.

Landsretten ophæver derfor skifterettens kendelse og hjemviser sagen med henblik på fremme af sagen.”

B og A indbragte den 18. februar 2021 sagen for Højesteret.

For Højesteret har lejerne fremlagt mail af 31. marts 2021 fra PostNord, hvoraf det fremgår, at der siden indførelsen af coronarestriktionerne har været taget højde for, at visse kunder ikke ønsker at kvittere direkte på scannerne, hvilket ellers er den sædvanlige proces. I stedet har PostNord tilladt, at kunderne kan underskrive med en pen direkte på forsendelsens label, som omdeleren efterfølgende tager et foto af og lægger ind som underskrift i stedet.

For Højesteret har lejerne ligeledes fremlagt Statsadvokatens afgørelser af 27. april 2021 og af 8. juli 2021. Det fremgår heraf, at B i to sager har været sigtet for forsøg på terror, idet Statsadvokaten nu har opgivet begge sigtelser.

Højesteret traf den 19. marts 2021 beslutning om at tillægge kæremålet opsættende virkning.

### **Retsgrundlag**

Almenlejelovens § 89 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 lederen ikke godkende opsigelsen, skal lederen senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lederen, fremsætte skriftlig indsigelse over for udlejer. Udlejer må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejer ønsker at opretholde opsigelsen. Opsiges en lejer af en bolig i et tilbud for personer under 35 år, jf. § 5, stk. 6, i lov om almene boliger m.v., regnes fristen for lejerens fremsættelse af skriftlig indsigelse efter 1. pkt. dog først fra det tidspunkt, hvor lederen har fået anvist en anden bolig.”

Bestemmelsen, der tidligere fandtes i lejelovens § 87, fik i det væsentlige sin nuværende formulering ved lov nr. 237 af 8. juni 1979. I bemærkningerne til lovforslaget er bl.a. anført følgende (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 udlejer, der har afgivet en mangelfuld opsigelse, må afgive ny opsigelse, der opfylder betingelserne.”

En frist for lejers skriftlige indsigelse mod en opsigelse har været gældende siden den oprindelige lejelov fra 1937 (lov nr. 53 af 23. marts 1937). Fristreglen fandtes i § 58, stk. 1, i denne lov og havde følgende ordlyd:

”Stk. 1. I tilfælde af opsigelse i henhold til § 56 skal lejeren, såfremt han ikke vil godkende opsigelsen, senest 2 uger efter opsigelsens modtagelse skriftligt fremsætte indsigelse derimod, og udlejerens må da forelægge opsigelsen for retten til godkendelse inden 2 uger efter indsigelsens modtagelse.”

### **Anbringender**

A og B har anført navnlig, at boligforeningen ikke har løftet bevisbyrden for, at brevet er kommet frem. Afleveringskvitteringen kan ikke lægges til grund for, at A fik brevet udleveret, da oplysningerne i afleveringskvitteringen ikke er korrekte. Hun identificerer sig ikke med efternavnet "...”, og hverken gade, gadenummer, for- eller efternavn er angivet korrekt. Det er hendes opfattelse, at hendes underskrift er søgt forfalsket, og dette forhold er også anmeldt til politiet.

Dertil kommer, at afleveringskvitteringen er fremkommet under en aktuel pandemi, hvor det er et faktum, at der i perioder ikke er blevet skrevet under ved udlevering af pakker og breve grundet risikoen for smitte.

Boligforeningen må som udlejer være nærmest til at bære risikoen for, om et brev er blevet afleveret i en situation som den foreliggende, hvor afleveringskvitteringen ikke bærer præg af, at lejer selv har kvitteret eller modtaget brevet. Hvis bevisbyrden i en sådan situation påhvilede lejer, ville det stride imod de præceptive lejeretlige regler og resultere i en overtrædelse af lejers ret til ”fair trial” i en konflikt med en udlejer, der kan medføre fortabelse af lejers beskyttelse efter EMRK artikel 8.

Der er ikke hjemmel til at opsiges et lejemål uden samtidig underretning af begge lejere i henhold til lejekontrakten, og boligforeningen skulle derfor have forsøgt også at fremsende skrivelsen til B, som sad varetægtsfængslet.

I den foreliggende sag blev A først bekendt med opsigelsen den 25. april 2020 i forbindelse med en telefonsamtale med fogedretten i Aalborg. Både hun og B gjorde i den forbindelse

mundtligt indsigelse mod opsigelsen over for retsassessoren. Det må lægges til grund, at fogedretten i den forbindelse vurderede, at indsigelserne, som blev noteret, var tilstrækkelige til at opfylde skriftlighedskravet i almenlejeloven.

Det forhold, at der er udsendt anmodning om høring til lovforslag af den 2. februar 2021 fra Indenrigs- og Boligministeriet om hurtigere udsættelse af lejere ved utryghedsskabende kriminalitet, viser, at der ikke findes hjemmelsgrundlag til at eksekvere en opsigelse i den foreliggende situation.

Statsadvokaten har den 8. juli 2021 fuldt ud opgivet påtalerne mod B, der således ikke længere er sigtet for forsøg på terror, og det retlige grundlag for udlejers opsigelse er derfor ikke længere til stede.

Sigtelsen vedrørte hverken lejernes adresse eller områder i nærheden af lejernes adresse, men tværtimod placeringer i København. Desuden var det ikke lejerne, som var utryghedsskabende for de øvrige beboere, men politiet i kraft af dets tilstedeværelse på adressen.

Himmerland Boligforening har anført navnlig, at boligforeningen har løftet bevisbyrden for, at brevene er kommet frem. Boligforeningen har fremsendt brevet med både almindelig post og som anbefalet Q-post, og ingen af disse breve er blevet returneret, hvilket er normal praksis, hvis brevet ikke modtages eller i øvrigt ikke kan leveres på adressen.

Boligforeningen har med postkvittering dokumenteret, at det anbefalede brev blev afsendt den 9. april 2020.

Boligforeningen har endvidere ved screenshot af Post Nords "Track & Trace"-funktion, samt ved den underskrevne modtagelseskvittering dokumenteret, at det anbefalede brev blev afleveret til A.

Det forhold, at A mindre end en time efter dateringen af afleveringskvitteringen fandt anledning til at kontakte udlejer, taler kraftigt for, at hun havde modtaget brevet.



Boligforeningen har gjort tilstrækkeligt ved at fremsende brevet til lejernes fælles adresse, uanset foreningens kendskab til, at den ene lejer var varetægtsfængslet, da der sker identifikation mellem de to samboende lejere, som har børn sammen og som må betragtes som værende i et ægteskabslignende forhold. At der indenfor det lejeretlige område skal ske identifikation mellem to samboende lejere kommer ligeledes til udtryk i almenlejelovens § 81, stk. 3 og retsafgiftslovens § 16, stk. 5, 2. pkt.

Lejernes telefoniske indsigelse overfor fogedretten i Aalborg kan ikke anses som en indsigelse omfattet almenlejelovens § 89, stk. 2, da indsigelse efter bestemmelsen skal være skriftlig. At skriftlighedskriteriet er en gyldighedsbetingelse, fremgår også af forarbejderne til bestemmelsen.

Da lejerne ikke har fremsat indsigelse inden 6 uger efter opsigelsen, har lejerne fortabt deres ret til at gøre indsigelse over for opsigelsen, jf. UfR 2020.2304 H.

Angående påtaleopgivelsen overfor B, er dette et forhold af materiel karakter, der ikke kan gøres gældende som følge af, at lejerne ikke har fremsat indsigelsen rettidigt.

Det forhold, at Statsadvokaten har opgivet sigtelsen, er ikke ensbetydende med, at der ikke har været udvist opsigelses- eller ophævelsesbegrundende adfærd fra lejernes side. Påtaleopgivelsen er således alene udtryk for, at man fra Statsadvokatens side ikke har vurderet, at en eventuel straffesag ville kunne føre til domfældelse på det foreliggende grundlag.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

Denne sag drejer sig om, hvorvidt en fagedbegæring om udsættelse af A og B efter opsigelse af et almenlejemål skal fremmes. Hovedspørgsmålet er, om udlejers, Himmerland Boligforenings, opsigelse må anses for at være kommet frem til lejerne.

Det er ubestridt, at Himmerland Boligforenings opsigelsesskrivelse af 6. april 2020 opfylder de formelle krav i almenboliglovens § 89, stk. 1, og at opsigelsesskrivelsen blev sendt til lejemålets adresse med anbefalet og almindelig post.

Det er udlejeren, der har bevisbyrden for, at brevet er kommet frem. Højesteret har ved kendelse af 14. august 2015 (UfR 2015.3852 H) fastslået, at et brev til en lejer med betalingspåkrav eller ophævelse af lejemålet, som udlejer har adresseret korrekt og sendt både som almindelig og anbefalet post, som udgangspunkt må anses for at være kommet frem til lejeren på den dag, hvor brevet og meddelelsen om det anbefalede brev ved normal postbesørgelse er afleveret på adressen, herunder i brevkasse. Dette gælder, uanset at lejer undlader at afhente det anbefalede brev på posthuset. Højesteret udtalte i den forbindelse også, at udgangspunktet må fraviges, f.eks. hvis postbesørgelsen ikke er normal, eller hvis udlejeren ved eller burde vide, at særlige forhold hos lejeren såsom bortrejse eller hospitalsindlæggelse kan bevirke, at han ikke ser posten. Det samme gælder for breve om opsigelse efter almenlejelovens § 89.

Højesteret finder, at Himmerland Boligforening med postkvittering, med udskrift fra Post-Nord Danmarks Track & Trace-funktion og med PostNord Danmarks mail af 14. september 2020 har godtgjort, at opsigelsesskrivelsen den 7. april 2020 er kommet frem til A.

Himmerland Boligforening har imidlertid ikke godtgjort, at brevet tillige er kommet frem til B, som var varetægtsfængslet på tidspunktet for brevets fremsendelse. Højesteret bemærker herved, at Himmerland Boligforening var bekendt med Bs varetægtsfængsling og derfor måtte vide, at varetægtsfængslingen kunne betyde, at han ikke blev bekendt med brevets indhold, når brevet alene blev fremsendt til lejemålets adresse. Det forhold, at opsigelsen som nævnt var kommet frem til A, som B levede sammen med i et ægteskabslignende forhold, kan ikke i sig selv føre til, at opsigelsen tillige anses for at være kommet frem til B.

Da boligforeningen således ikke har godtgjort, at opsigelsen er kommet frem til begge lejere, kan fogedforretningen om opsigelsen af lejemålet ikke fremmes, jf. retsplejelovens § 597, stk. 1.

Højesteret stadfæster på denne baggrund Fogedretten i Aalborgs kendelse af 2. september 2020, således at sagen vedrørende opsigelsen af lejemålet nægtes fremmet.

### **THI BESTEMMES:**

Fogedretten i Aalborgs kendelse af 2. september 2020 stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsret og Højesteret skal Himmerland Boligforening til A og B betale i alt 12.000 kr. Kæreafgiften for Højesteret tilbagebetales.

Sagsomkostningsbeløbet skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.