



# HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 5. maj 2020

---

**Sag BS-40269/2019**

(1. afdeling)

B

og

C

(advokat Janus Fürst for begge)

mod

A

(advokat Rasmus Nilsson-Børresen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten på Frederiksberg den 3. august 2018 (BS-13004/2018) og af Østre Landsrets 21. afdeling den 29. maj 2019 (BS-42280/2018).

I pådømmelsen har deltaget 5 dommere: Marianne Højgaard Pedersen, Jon Stokholm, Poul Dahl Jensen, Jens Peter Christensen og Lars Apostoli.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

## **Påstande**

Appellanterne, B og C, har nedlagt påstand om hjemvisning, subsidiært frifindelse.

Indstævnte, A, har påstået afvisning for så vidt angår appellanternes hjemvisningspåstand og i øvrigt nedlagt påstand om stadfæstelse.

## **Supplerende sagsfremstilling**

I svarskriftet til boligretten har lejerne anfægtet gyldigheden af opsigelsen og gjort gældende, at udlejer ikke har fremlagt fornøden dokumentation for selv at ville bo i lejligheden. I svarskriftet hedder det bl.a.:

”Det er ikke korrekt når sagsøger i sin opsigelse af 31.01.2018 anfører, at denne selv agter at flytte ind i lejemålet, når udlejer tidligere har været i dialog med de sagsøgte om et salg af lejligheden, senest d. 20.11.2017, bilag A, hvor sagsøger anfører dårlig økonomi til ikke fortsat at eje lejligheden i København. Dvs. 2 måneder forinden sagsøger fremsender sin opsigelse, anfører sagsøger ikke i mailen et behov/ønske om selv at anvende lejligheden.”

### **Retsgrundlag**

Lejelovens § 87 har følgende ordlyd:

”Udlejerens 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. Udlejerens 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 lejerer ikke godkende opsigelsen, skal han senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejerer må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerer ønsker at opretholde opsigelsen.”

Bestemmelsen 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 udlejerer, der har afgivet en mangelfuld opsigelse, må afgive en 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 lejerer, såfremt han ikke vil godkende opsigelsen, senest 2 uger efter opsigelsens modta-

gelse skriftligt fremsætte indsigelse derimod, og udlejerens må 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):

”Betydningen af de fastsatte frister er, at overskridelse medfører fortsættelse af den pågældendes mulige ret. Det er for begge parter skyld nødvendigt, at spørgsmålet således hurtigst muligt bringes til afgørelse.”

En bestemmelse om muligheden for brug af digitale dokumenter ved krav om skriftlighed i lejelovgivningen blev indsat i lejelovens § 4, stk. 2, ved lov nr. 399 af 28. maj 2003. Bestemmelsen havde følgende ordlyd:

”Stk. 2. Hvis udlejer og lejer eller udlejer og beboerrepræsentationen ønsker at give hinanden mulighed for udveksling af digitale dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skriftegn og lagres på et varigt medie, i tilfælde, hvor der efter denne lov eller i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kapitel H-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.”

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.

...

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 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."

### **Anbringender**

B og C har anført navnlig, at de bør have adgang til at fremsætte deres anbringender om gyldigheden af opsigelsen af lejemålet under de foreliggende omstændigheder, hvor boligretten ex officio har taget stilling hertil, selv om retten havde udskilt spørgsmålet om rettidig indsigelse mod opsigelsen, jf. lejelovens § 87, stk. 2, til særskilt behandling og afgørelse, jf. retsplejelovens § 253. Selv om parterne således alene fik adgang til at procedere spørgsmålet om, hvorvidt fristen for lejers indsigelse mod opsigelsen var overholdt, traf retten alligevel også afgørelse om, at opsigelsen var gyldig og afsagde dom om, at lejerne skulle fraflytte lejemålet. Det er derfor en fejl, at landsretten har afskåret

lejernes indsigelser om opsigelsens ugyldighed som nye anbringender under anken af dommen.

Da parterne tidligere havde korresponderet om lejemålet pr. mail, havde udlejer givet dem grund til at formode, at de kunne gøre indsigelse mod opsigelsen pr. mail. Da det ligger fast, at indsigelsen fra deres advokat blev fremsat pr. mail den 6. marts 2018 og dermed inden udløbet af fristen i henhold til lejelovens § 87, stk. 2, må indsigelsen anses for rettidig.

Hvis det måtte lægges til grund, at indsigelsesfristen i henhold til lejelovens § 87, stk. 2, ikke er overholdt, fordi kravet om skriftlighed ikke er opfyldt, ville det alligevel ikke kunne bevirke, at opsigelsen er lovlig under de foreliggende omstændigheder, hvor opsigelsen er sket i strid med lejernes beskyttelsespræceptive rettigheder ifølge lejeloven. Efter loven har udlejer således kun adgang til opsigelse af lejerne af en ejerlejlighed, når udlejer selv agter at tage lejligheden i brug som sin egen helårsbolig, jf. lejelovens § 84, litra a, og det er endvidere en betingelse, at lejeren ved lejeforholdets begyndelse blev gjort bekendt med, at der var tale om en ejerlejlighed, og at udlejer havde adgang til at foretage opsigelse med henblik på selv at tage lejligheden i brug som sin bolig, jf. § 84, litra d. Ingen af disse betingelser er opfyldt i det foreliggende tilfælde. Formålet med opsigelsen må antages at være As ønske om at sælge lejligheden, og han har ikke ved lejeforholdets begyndelse orienteret dem om opsigelsesreglerne i lejeloven. En redegørelse for lejelovens opsigelsesregler burde fremgå direkte af lejekontraktens bestemmelse om særlige vilkår, men der var ingen omtale af lejelovens opsigelsesregler i denne bestemmelse, og de modtog heller ikke vejledningen til standardlejekontrakter med beskrivelse af opsigelsesreglerne i forbindelse med indgåelsen af lejekontrakten.

Hertil kommer, at det efter § 50 i boligreguleringsloven også ville være ulovlig anvendelse af lejligheden, hvis As forklaring for landsretten om sine planer om selv at benytte lejligheden som bolig skulle lægges til grund. Ifølge denne forklaring var det nemlig hans hensigt at blive boende i Norge det meste af tiden, således at han kun benyttede lejligheden tre dage om ugen i forbindelse med sit arbejde. Dette ville ikke være tilstrækkeligt til opfyldelse af kravet om anvendelse af lejligheden til helårsbolig, jf. herved UfR 1994.641 H.

Endelig er lejelovens § 86, stk. 2, om et opsigelsesvarsel på et år heller ikke opfyldt i det foreliggende tilfælde, hvor de først modtog opsigelsesbrevet af 31. januar 2018 efter den 1. februar 2018 og dermed mindre end et år før opsigelsesfristens udløb.

A har anført navnlig, at C og B kunne og burde have nedlagt hjemvisningspåstanden for landsretten, hvis de ønskede prøvelse af spørgsmålet om rettergangsfejl i boligretten. Der er ikke mulighed for at rette

op på den fejl ved nu at nedlægge en hjemvisningspåstand under anken til Højesteret, idet resultatet ville blive en fravigelse af det processuelle princip om adgang til prøvelse i to instanser, hvis der skete hjemvisning til landsretten med henblik på prøvelse af deres indsigelser om opsigelsens ugyldighed.

Appellanterne har fremsat en række nye anbringender under anken til landsretten og yderligere nye anbringender under anken til Højesteret. Alle de nye anbringender bør afskæres, således at prøvelsen begrænses til det spørgsmål, som boligretten og landsretten har taget stilling til. Det er spørgsmålet om overholdelse af lejers frist for indsigelser mod opsigelsen, jf. lejelovens § 87, stk. 2. Boligretten og landsretten har med rette lagt til grund, at fristen ikke er overholdt, selv om deres daværende advokat fremsendte en mail med indsigelse mod opsigelsen inden fristens udløb. Advokaten havde overset, at en mail ikke opfylder kravet om skriftlighed i henhold til § 87, stk. 2. Advokatfejlen medførte, at de blev afskåret fra prøvelse af deres materielle indsigelser mod gyldigheden af opsigelsen. Derfor har de heller ikke nu under anken af landsrettens dom adgang til prøvelse af nogen af de ugyldighedsindsigelser, som de har fremført – hverken den, de oprindeligt gjorde gældende, eller de nye, som først er fremsat under højesteretssagen. I øvrigt er ingen af appellanternes mange ugyldighedsindsigelser holdbare, men alene udtryk for en upassende mistænkeliggørelse. Der henvises herved til forklaringen for landsretten om sagens faktiske forhold og til de nye bilag om deltagelse i parterapi mv., som dokumenterer rigtigheden af forklaringen om baggrunden for opsigelsen af lejemålet.

## **Højesterets begrundelse og resultat**

### *Sagens baggrund*

Ved brev af 31. januar 2018 opsagde A som udlejer lejemålet vedrørende ejerlejligheden X-vej 8 B, København, til ophør pr. 1. februar 2019.

Lejerne B og Cs advokat sendte den 6. marts 2018 en mail til udlejer med indsigelse mod opsigelsen.

Udlejer anlagde herefter sag med påstand om, at lejerne skal anerkende, at de skal fraflytte lejemålet pr. 1. februar 2019. Lejerne anfægtede opsigelsens gyldighed og påstod frifindelse.

Boligretten bestemte, at spørgsmålet, om lejerne inden for fristen på 6 uger i lejelovens § 87, stk. 2, havde fremsat gyldig indsigelse mod opsigelsen af lejemålet, skulle udskilles til særskilt behandling og afgørelse, jf. retsplejelovens § 253.

Ved dom af 3. august 2018 traf boligretten afgørelse om, at lejernes indsigelse pr. mail ikke opfyldte lovens krav om skriftlig indsigelse inden 6 uger. Boligretten fandt endvidere, at lejerne som følge heraf havde fortabt deres ret til at

fremstætte indsigelse mod opsigelsen af lejemålet. På den baggrund konkluderede boligretten, at lejerne skulle anerkende, at de skulle fraflytte lejemålet. Dommen blev stadfæstet af Østre Landsret den 29. maj 2019.

*Spørgsmålet om overholdelse af fristen for lejers indsigelse mod opsigelsen*

Efter lejelovens § 87, stk. 2, skal lejer senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham, fremsætte skriftlig indsigelse, hvis han ikke vil godkende opsigelsen.

Efter den dagældende § 4, stk. 2, i lejeloven kan udlejer og lejer ved aftale give hinanden mulighed for udveksling af digitale dokumenter. Det kan dog ikke aftales, at meddelelser efter bl.a. § 87 afgives som digitale dokumenter.

En indsigelse sendt pr. mail opfylder således ikke kravet om skriftlighed i lejelovens § 87, stk. 2, og det kan ikke føre til et andet resultat, at parterne tidligere har kommunikeret om lejemålet pr. mail. Højesteret tiltræder derfor, at lejerne, hvis indsigelse imod opsigelsen alene er sendt pr. mail, ikke har overholdt fristen for skriftlig indsigelse i § 87, stk. 2.

*Konsekvensen af manglende overholdelse af fristen for lejers indsigelse mod opsigelsen*

Det følger af ordlyden af og forarbejderne til lejelovens § 87, stk. 2, at lejeren fortaber retten til at gøre indsigelse mod en opsigelse, når han ikke har fremsat skriftlig indsigelse inden 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham, jf. herved også Højesterets kendelse af 10. februar 2012 (UfR 2012.1724). Indsigelse om, at opsigelsen ikke opfylder formkravene i lejelovens § 87, stk. 1, fortabes dog ikke ved overskridelse af indsigelsesfristen i § 87, stk. 2, idet opsigelsen i så fald er ugyldig med den følge, at den er uden retsvirkning. Det samme gælder, hvis opsigelsen af andre grunde er en nullitet f.eks. på grund af falsk, eller fordi opsigelsen ikke hidrører fra ejeren af lejligheden.

I den foreliggende sag er det ubestridt, at opsigelsen opfylder de formelle krav i lejelovens § 87, stk. 1. I svarskriftet til boligretten har lejerne begrundet deres indsigelse mod opsigelsen med, at det ikke er korrekt, at udlejer selv vil bo i lejligheden. Højesteret finder, at denne indsigelse ikke er af en sådan karakter, at den kan tages under pådømmelse, selv om indsigelsesfristen er overskredet. Højesteret tiltræder derfor, at lejerne på grund af fristoverskridelsen har fortabt retten til at få prøvet denne indsigelse. Højesteret finder endvidere, at lejerne efter retsplejelovens regler om nye anbringender er afskåret fra at få prøvet de yderligere indsigelser mod opsigelsen, som de har fremsat under anken.

Da lejerne herefter var afskåret fra at få prøvet deres indsigelser mod opsigelsen, finder Højesteret ikke grundlag for at hjemvise sagen, selv om boligretten og landsretten ikke blot gav udlejer medhold i påstanden om fristoverskridelse,

der var udskilt til særskilt afgørelse, men gav ham medhold i påstanden i stævningen om, at lejerne skulle anerkende deres forpligtelse til at fraflytte lejemålet.

Højesteret stadfæster herefter landsrettens dom med den ændring, at datoen for lejernes fraflytning fastsættes til den 1. september 2020.

**THI KENDES FOR RET:**

Landsrettens dom stadfæstes, dog således at fraflytningsdatoen ændres til den 1. september 2020.

I sagsomkostninger for Højesteret skal B og C betale i alt 25.000 kr. til A.

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