

# HØJESTERETS KENDELSE

## afsagt fredag den 11. september 2020

**Sag 149/2019**

(2. afdeling)

Boligselskabet AKB

(advokat Peter la Cour)

mod

L

(advokat Jakob Busse, beskikket)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Fogedretten i København den 11. juli 2019 (FS M4-2512/2019) og af Østre Landsrets 5. afdeling den 7. august 2019 (B-616-19).

I påkendelsen har deltaget fem dommere: Marianne Højgaard Pedersen, Jon Stokholm, Lars Apostoli, Anne Louise Bormann og Kristian Korfits Nielsen.

### **Påstande**

Kærende, Boligselskabet AKB, har nedlagt påstand om stadfæstelse af fogedrettens kendelse.

Indkærede, L, har nedlagt påstand om stadfæstelse af landsrettens kendelse.

### **Sagsfremstilling**

L har siden den 1. maj 2017 lejet den almene bolig beliggende X-vej 16, st. th., København. Udlejer er Boligselskabet AKB.

Ved brev af 5. oktober 2018 til L ophævede Boligselskabet AKB lejemålet til omgående fraflytning, subsidiært blev lejemålet opsagt til ophør den 1. februar 2019. Opsigelsen skete med henvisning til, at han den 25. september 2018 skulle have overfaldet en anden lejer i bebyggelsen, jf. § 85, stk. 1, nr. 3 (nu nr. 4), i lov om leje af almene boliger (almenlejeloven).

Da L ikke pr. 1. februar 2019 var flyttet, anmodede boligselskabet den 6. februar 2019 fogedretten om at udsætte ham af lejemålet. Boligselskabet henviste til, at han ikke havde fremsat indsigelse mod opsigelsen inden udløbet af 6-ugersfristen i almenlejelovens § 89, stk. 2. L har under fogedsagens behandling gjort indsigelse mod opsigelsen og har påstået sagen afvist, subsidiært nægtet fremme.

Ved fogedretsmøde den 11. juli 2019 mødte L sammen med sin beskikkede advokat og sin kontaktperson fra psykiatrien. Fogedretten tog under mødet boligselskabets anmodning til følge, således at L blev udsat af og boligselskabet indsat i lejemålet. I fogedrettens kendelse hedder det:

”Fogedretten skal i denne sag vurdere, om det har været berettiget at opsiges Ls lejemål i medfør af almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4.

Det fremgår af almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4, at udlejerens kan opsiges lejerens, 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.

Henvisningen til almenlejelovens § 82, stk. 2, medfører, at der som udgangspunkt kun kan ske opsigelse, såfremt lejerens forud for opsigelsen har modtaget en advarsel. Det følger imidlertid af retspraksis, at der ikke er behov for forudgående påmindelse i tilfælde, hvor der er tale om grovere overtrædelser af god skik og orden.

Fogedretten lægger i den forbindelse til grund, at opsigelsen skyldes, at L har udøvet vold mod en anden lejer i ejendommen, og at volden fandt sted i umiddelbar nærhed af den ejendom, hvor lejemålene er beliggende.

Henset til husordensovertrædelsens karakter finder fogedretten, at opsigelse kunne ske, selvom udlejer ikke afgav en påmindelse inden opsigelsen.

Fogedretten finder herefter, at der ikke er grundlag for at afvise sagen som følge af, at opsigelsen var ugyldig.

Det fremgår af almenlejelovens § 89, stk. 2, at hvis lejerens ikke vil godkende opsigelsen, skal lejerens senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejerens, fremsætte skriftlig indsigelse over for udlejerens. Såfremt udlejerens modtager en indsigelse må udlejerens herefter anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerens ønsker at opretholde opsigelsen.

Fogedretten lægger som ubestridt til grund, at L har modtaget opsigelsen den 5. oktober 2018, og at han ikke har gjort indsigelser over for opsigelsen inden for 6-ugers fristens udløb.

Da L ikke har fremsat indsigelse inden fristen efter almenlejelovens § 89, stk. 2, er han afskåret fra at gøre indsigelse om, at han ikke kan godkende opsigelsen.

Henset til ovenstående har Boligselskabet AKB København været berettiget til at opsiges Ls lejemål.”

Denne afgørelse blev ændret af landsretten, som ved kendelse af 7. august 2019 traf afgørelse om at afvise fogedsagen. I begrundelsen hedder det:

”Det er ubestridt, at L ikke inden for 6-ugersfristen i almenlejelovens § 89, stk. 2, har fremsat indsigelser over for Boligselskabet AKB i anledning af opsigelsen af 5. oktober 2018.

L er imidlertid ikke afskåret fra at gøre gældende, at udlejer skulle have fremsendt en påmindelse vedrørende forholdet forud for opsigelsen, jf. almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4, jf. § 82, stk. 2.

Grundlaget for opsigelsen er en klage fra en anden lejer om, at L har udøvet vold mod denne. Det er oplyst, at der er indgivet politianmeldelse, men ikke hvorvidt den har resulteret i en straffesag. Klageren har ikke afgivet forklaring for fogedretten.

Landsretten finder, at det på det foreliggende grundlag er betænkeligt at lægge til grund, at forholdet den 25. september 2018 var af en sådan grov karakter, at der er grundlag for at opsiges lejerforholdet uden forudgående påmindelse.

Landsretten afviser derfor sagen, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3.”

## **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 lejer ikke godkende opsigelsen, skal lejer senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejer, 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.”

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. 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 udlejeren, 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 Lejeren, saafremt han ikke vil godkende Opsigelsen, senest 2 Uger efter Opsigelsens Modtagelse skriftlig fremsætte Indsigelse derimod, og Udlejeren 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 Lejeren ikke godkender en Opsigelse ... Det foreslaas, at der sættes Lejeren en Frist af højst 2 Uger til skriftligt at fremsætte Indsigelse over for Udlejeren ... 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.”

### **Anbringender**

Boligforeningen AKB har anført navnlig, at L ikke inden for 6-ugersfristen i almenlejelovens § 89, stk. 2, har fremsat indsigelse mod opsigelsen af lejemålet. § 89, stk. 2, er begrundet i, at det er nødvendigt for udlejer efter indsigelsesfristens udløb at kunne foretage genudlejningsbestræbelser for at undgå at blive påført unødvendige tab. Lejer beskyttes ved, at vedkommende indrømmes en betydelig frist til at protestere mod en opsigelse, som den pågældende er uenig i. Til gengæld har praksis fastholdt, at lejers passivitet bør have den konsekvens, at opsigelsen står ved magt, og at lejer ikke efterfølgende har krav på at få materielle indsigelser prøvet. L er derfor afskåret fra at få prøvet sine materielle indsigelser,

herunder om at boligselskabet forud for opsigelsen skulle have givet påmindelse. Landsretten har ikke desto mindre foretaget en prøvelse heraf og har dermed reelt prøvet opsigelsesbegrundelsen, hvilket ovenikøbet er sket på et grundlag, hvorom der ikke har været bevisførelse. Landsretten har således ikke haft grundlag for at afvise fogedsagen efter betænkelighedskriteriet i retsplejelovens § 597, stk. 3. Landsrettens fremgangsmåde vil have den konsekvens, at den i almenlejelovens § 89, stk. 1, foreskrevne – og i denne sag meddelte – klagevejledning ikke længere vil skulle tillægges retsvirkning, og at reglen i § 89, stk. 2, bliver overflødiggjort. Fogedsagen skal på denne baggrund fremmes. Det gælder i øvrigt også, hvis der skal foretages en materiel prøvelse af Ls indsigelse. Episoden den 25. september 2018 havde en karakter, så opsigelse kunne ske uden forudgående påmindelse.

L har anført navnlig, at Boligselskabet AKB ikke har godtgjort eller sandsynliggjort at have ret til at blive indsat i lejemålet, jf. retsplejelovens § 596, stk. 1, jf. § 528. Der har ikke været bevisførelse om den episode, som ligger til grund for opsigelsen, og han bestrider, at de faktiske omstændigheder er som anført af boligselskabet. Der har ikke været rejst strafferetlig sigtelse i anledning af episoden. Det materielle grundlag for at udsætte ham af lejemålet er ikke til stede. Almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4, som udgør grundlaget for opsigelsen, henviser ikke blot til § 81, men også til § 82, stk. 2. Betingelsen for at kunne anvende § 85, stk. 1, nr. 4, som opsigelsesgrund er således, at der er givet forudgående påmindelse. Dette er ikke sket i denne sag, og selv hvis det måtte blive lagt til grund, at sagens omstændigheder er som anført af boligselskabet, er der ikke formel baggrund for at gennemføre fogedsagen, da opsigelsen er ugyldig og en nullitet. Det er herefter uden betydning, at han ikke gjorde indsigelse inden for 6-ugersfristen i almenlejelovens § 89, stk. 2. Konsekvensen af boligselskabets synspunkt vil være, at en helt uberettiget og grundløs opsigelse vil kunne fremmes ved fogedretten blot som følge af den omstændighed, at lejer ikke har fået gjort indsigelse. Fogedsagen må på denne baggrund afvises efter retsplejelovens § 597, stk. 3, eller i hvert fald nægtes fremme.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

Ved brev af 5. oktober 2018 opsagde Boligselskabet AKB som udlejer lejemålet vedrørende den almene bolig X-vej 16, st. th., København, til ophør den 1. februar 2019. Opsigelsen skete med henvisning til almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 3 (nu nr. 4), om tilsidesættelse af god skik og orden. Lejer L fremsatte ikke indsigelse mod opsigelsen inden udløbet af 6-ugersfristen i

almenlejelovens § 89, stk. 2. Den 6. februar 2019 anmodede udlejer fogedretten om at udsætte ham af lejemålet. Han har under fogedsagens behandling gjort indsigelse mod opsigelsen.

Sagen angår, om lejer er afskåret fra at få prøvet sine indsigelser som følge af overskridelsen af indsigelsesfristen i almenlejelovens § 89, stk. 2.

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

I den foreliggende sag har lejer ikke bestridt, at opsigelsen opfylder de formelle krav i almenlejelovens § 89, stk. 1. Lejer har under fogedsagen begrundet sin indsigelse mod opsigelsen med, at de faktiske omstændigheder ikke var som anført af udlejer, og selv hvis det måtte blive lagt til grund, at de faktiske omstændigheder var som anført, kunne han ikke opsiges, fordi han ikke havde modtaget en forudgående påmindelse.

Højesteret finder, at lejers indsigelser ikke er af en sådan karakter, at de kan tages under påkendelse, selv om indsigelsesfristen er overskredet, jf. herved bl.a. Højesterets dom af 5. maj 2020 (UfR 2020.2304). Højesteret finder derfor, at lejer på grund af fristoverskridelsen har fortabt retten til at få prøvet indsigelserne.

Højesteret stadfæster herefter fogedrettens kendelse.

### **Thi bestemmes:**

Fogedrettens kendelse stadfæstes.

I kæremålsomkostninger for landsretten skal L betale 1.500 kr. til Boligselskabet AKB, og i kæremålsomkostninger for Højesteret skal statskassen betale 5.000 kr. til Boligselskabet AKB.

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

Kærefgiften for Højesteret betales tilbage til Boligselskabet AKB.