



# RETEN PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 3. august 2018

---

Sag BS-13004/2018-FRB

A  
(advokat Rasmus Nilsson-Børresen)

mod

B  
(advokat Javed Aslam)  
og  
C  
(advokat Javed Aslam)

Denne afgørelse er truffet af dommer P. G. Jensen.

## **Sagens baggrund og parternes påstande**

Sagen er anlagt den 16. april 2018 og drejer sig om sagsøgers opsigelse af de sagsøgte lejemål, beliggende ..., med 1 års varsel med henblik på eget brug herunder, om lejer har fremsat behørig skriftlig indsigelse imod opsigelsen inden den i lejelovens fastsatte frist på 6 uger.

Sagsøgeren, A, har nedlagt følgende overordnede påstand:

De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at de skal fraflytte lejemålet ..., pr. 1. februar 2019.

Sagsøgeren har endvidere nedlagt følgende delpåstand:

De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at der ikke er fremsat gyldig skriftlig indsigelse imod opsigelsen dateret 31. januar 2018 af lejemålet ...

De sagsøgte, B og C, har nedlagt påstand om frifindelse og en delpåstand om, at sagsøgeren skal anerkende, at de sagsøgtes indsigelse er gyldig.

Under sagens forberedelse er det blevet bestemt, at spørgsmålet, om de sagsøgte indenfor den i lejelovens § 87, stk. 2, angivne 6 ugers frist har fremsat en gyldig indsigelse imod sagsøgerens opsigelse af lejemålet, skal udskilles til særskilt behandling og afgørelse, jf. retsplejelovens § 253, stk. 1, og stk. 2.

Endvidere er det aftalt, at spørgsmålet afgøres skriftligt og uden medvirken af boligdommere, jf. retsplejelovens § 366.

### **Oplysningerne i sagen**

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Det fremgår af sagen, at parterne den 11. juli 2012 indgik en lejeaftale vedrørende lejemålet beliggende ...

Sagsøgeren opsagde ved skrivelse af 31. januar 2018 lejemålet med 1 års varsel til fraflytning 1. februar 2019. Opsigelsen blev fremsendt såvel anbefalet som ved quickbrev, ligesom kopi heraf blev tilstillet de sagsøgtes e-mailadresse og deres advokat, advokat Javed Aslam.

De sagsøgtes advokat gjorde pr. e-mail den 6. marts 2018 på de sagsøgtes vegne indsigelse mod sagsøgerens opsigelse af lejemålet.

### **Parternes synspunkter**

**Sagsøgeren** har i sit påstandsdokument anført blandt andet:

” At den i sagens bilag 1 fremlagte lejeaftale er opsagt, til fraflytning senest 1. februar 2019,

At opsigelse er dateret 31. januar 2018 er gyldig og opfylder samtlige krav i lejeloven jf. sagens bilag 2,

At opsigelsen er dokumenterbart fremsendt skriftligt til sagsøgte og modtaget af denne jf. sagens bilag 3,

At opsigelsen indeholder behørig vejledning omkring indsigelsesadgang og fristen for fremsættelse af skriftlige indsigelser,

At sagsøger ikke har modtaget behørig skriftlig indsigelse imod opsigelsen indenfor 6 uger fra modtagelsen af opsigelsen jf. lejelovens § 87 stk. 2,

At en skriftlig meddelelse efter lejelovens § 87 ikke kan afgives digitalt og det ikke kan aftales en fravigelse heraf, jf. den dagældende lejeloven § 4, stk. 2, sidste punktum som lød sådan her:

” Det kan ikke aftales, at meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, afgives som digitale dokumenter”.

At lejelovens nugældende § 4, stk. 3, som blev tilføjet ved den seneste lovændring pr. 1. januar 2018, ikke ændrer det fysiske skriftlighedskrav vedrørende bl.a. § 87 men, at den i lovændringen omtalte lempelse først har virkning fra 1. januar 2019, jf. § 3, stk. 2 i ikrafttrædelsesloven Lov nr. 1561 af 19. december 2017.”

**De sagsøgte** har i deres påstandsdokument anført blandt andet:

” (1) at, sagsøger har anerkendt at have modtaget indsigelsen pr. mail d. 06.03.2018, hvorfor det kan lægges til grund at der i sagen er fremsendt en indsigelse imod sagsøgers opsigelse.

(2) at, baggrunden for at lovgiver i lejelovens § 4 stk. 3 har fastsat, at meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter, er, efter min opfattelse, primært for at undgå tvivlsspørgsmål om hvorvidt der er afsendt en korrekt meddelelse, herunder om den er modtaget korrekt.

(3) at, al korrespondance mellem sagsøger og de sagsøgte primært har været elektronisk og pr. telefon”

### **Rettens bemærkninger**

Efter de foreliggende oplysninger lægges det til grund, at sagsøgerens opsigelse blev fremsendt skriftligt til de sagsøgte i overensstemmelse med kravet i lejelovens § 87, stk. 1, og at den i øvrigt er gyldig.

Det lægges endvidere til grund, at de sagsøgte ikke på anden måde end ved en e-mail af 6. marts 2018 har gjort indsigelse mod sagsøgerens opsigelse af lejemålet.

Det fremgår af lov 2017-12-19 nr. 1561, som trådte i kraft den 1. januar 2018, og som ændrer blandt andet lejelovens § 4, at for lejeaftaler, der er indgået før den 1. januar 2018, finder blandt andet lovens § 1, nr. 1, først anvendelse fra den 1. januar 2019.

Som følge heraf er det den tidligere gældende bestemmelse i lejelovens § 4, som finder anvendelse i forbindelse med parternes lejeaftale.

Denne bestemmelses 2. stykke blev indsat i lejeloven med henblik på, at der kunne indgås aftaler om anvendelse af digital kommunikation samt digitale dokumenter i stedet for almindelig post og papirdokumenter. Imidlertid fremgår det af bestemmelsen, at det ikke kan aftales, at meddelelser efter blandt andet lejelovens § 87 kan afgives som digitale dokumenter.

Da de sagsøgte alene har afgivet deres indsigelse pr. e-mail, er kravet efter lejelovens § 87, stk. 2, om skriftlig indsigelse indenfor fristen på 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem, derfor ikke opfyldt. De sagsøgte har som følge heraf fortabt deres ret til at fremsætte indsigelse mod sagsøgerens opsigelse af lejemålet.

På denne baggrund tages sagsøgerens påstande til følge således, at de sagsøgte tilpligtes at anerkende, at de skal fraflytte lejemålet ..., pr. 1. februar 2019.

Efter sagens udfald skal de sagsøgte betale sagsomkostninger til sagsøgeren.

Sagsomkostningerne fastsættes efter en samlet vurdering af sagens betydning, værdi og forløb til 12.500 kr. som et passende beløb til dækning af sagsøgerens udgift til advokatbistand og 2.600 kr. til dækning af udgiften til retsafgift. Det er oplyst, at A ikke er momsregistreret.

### **THI KENDES FOR RET :**

De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at de skal fraflytte lejemålet ..., pr. 1. februar 2019.

B og C skal in solidum inden 14 dage til A betale sagsomkostninger med 15.100 kr.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.