



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • 8100 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • CVR-nr. 25 90 89 02

E-mail: info@kupas.dk • www.kupas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Henrik Bennedsgaard
Thomsen

J.nr. 110258 aap/hm

Ny højesteretsdom: **OGSÅ LEJERE BØR LÆSE HVAD DER STÅR I LOVEN** - og bruge hovedet!

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Århus

Indledning:

En gang imellem kan man undre sig over, at lejere med et banalt problem kan få lov til at prøve sine indsigelser i 3 instanser, helt til Højesteret, hvilket kræver en særlig tilladelse, da man normalt kun kan få prøvet afgørelsen i 2 instanser.

Opsigelsen:

En lejer havde indgået en traditionel aftale om boliglejemål i 2012.

Den 31/1 2018 modtog lejerne en skriftlig opsigelse fra udlejeren, hvor lejemålet blev opsagt med 1 års varsel til fraflytning den 1/2 2019, idet udlejeren selv ønskede at flytte ind i lejligheden, jfr. lejelovens § 83, litra a. Opsigelsen blev fremsendt såvel anbefalet som ved quickbrev, og kopi af brevet blev sendt til lejernes e-mailadresse og til disses advokat.

Efter lejelovens § 87 skal opsigelsen være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, hvilket skal ske skriftligt senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem.

Disse formkrav var opfyldt fra udlejers side.

Lejernes advokat gjorde indsigelse imod opsigelsen pr. e-mail den 6/3 2018.

Dette er sket inden udløbet af fristen, men kun sket pr. e-mail.

Lejligheden var en ejerlejlighed, som udlejeren havde boet i fra han købte den i 2007, til han skiftede job i 2012, hvor han flyttede til udlandet sammen med sin familie.

Når lejeren rettidigt gør indsigelse, inden udløbet af 6 ugers fristen, skal udlejer da indbringe sagen for boligretten.

Det gjorde udlejereren herefter.

Boligretten:

Udlejereren indbragte sagen for boligretten og gjorde herefter gældende, at den afgivne opsigelse opfyldte formkravene i lejelovens § 87 og at lejerne ikke havde fremsat skriftlig indsigelse indenfor 6 ugers fristen, således som det fremgår af lejelovens § 87, stk. 2, men alene indsigelse i en mail, hvilket ikke er en skriftlig indsigelse, da det udtrykkeligt fremgår af LL § 4, stk. 2, sidste punktum, at uanset at parterne har aftalt korrespondance pr. e-mail, kan det "ikke aftales at meddelelse efter § 87 og § 93, stk. 2, afgives som digitale dokumenter."

Lejers indsigelse skulle således være skriftlig i god gammeldags forstand (brev) og ikke pr. mail.

Når en sag kan afsluttes ved afgørelse af et enkelt spørgsmål, kan parterne aftale, eller lade retten bestemme, at dette afgøres ved en såkaldt "deldom" eller en delafgørelse.

Det blev herefter aftalt mellem parterne, at retten i første omgang alene skulle tage stilling til, om lejerne rettidigt havde gjort korrekt indsigelse imod opsigelsen og at dette kunne behandles af boligretten på skriftligt grundlag uden deltagelse af lægdommerne.

Begge parter advokater indsendte herefter deres skriftlige indlæg i sagen, hvor lejerne gjorde gældende, at udlejereren havde anerkendt at have modtaget opsigelsen pr. e-mail den 6/3 2018, og at bestemmelsen om at indsigelse mod en opsigelse efter LL § 87 ikke kan afgives pr. e-mail, efter lejernes opfattelse primært var for at undgå tvivlsspørgsmål om, hvorvidt der er afsendt en korrekt meddelelse og at denne er modtaget korrekt. Endelig gjorde lejerne gældende, at al korrespondance imellem parterne hidtil havde foregået pr. e-mail eller pr. telefon.

Boligrettens dom:

Den 3/8 2018 afsagde boligretten dom i sagen.

Det er heri anført, at selvom LL § 4 om digital kommunikation blev ændret i december 2019 med virkning fra 1/1 2018, fremgår det af lovændringen, at bestemmelsen, når der ikke er indgået en aftale i lejekontrakten, kun finder anvendelse for lejemål der indgås efter 1/1 2018, og først fra 1/1 2019 finder anvendelse for tidligere indgåede lejemål.

Da sagen angår en opsigelse afgivet i april 2018 og en indsigelse imod denne, ligeledes i 2018, finder den tidligere formulering af LL § 4 anvendelse.

Det fremgår klart af denne bestemmelse (men også af den efterfølgende formulering) at ”*det kan ikke aftales at meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, afgives som digitale dokumenter.*”

Derfor blev der afsagt dom om, at lejerne skulle fraflytte lejemålet pr. 1/2 2019 og betale kr. 15.100,00 i sagsomkostninger.

Da der var 2 lejere på lejekontrakten, blev de dømt til at betale omkostningsløbet med solidarisk hæftelse.

Sagen var således afsluttet ved boligretten, og selvom afgørelsen var truffet som en deldom bestemmer retsplejeloven, at en deldom først skal ankes, når der er endelig dom i sagen, og da deldommen således blev en endelig dom i sagen, der afsluttede sagens behandling ved retten, kan den godt ankes til landsretten, men det er kun deldommen der kan ankes og de spørgsmål, der behandles under deldommen og ikke andre spørgsmål, som man kan indbringe for landsretten.

Alligevel ankede lejerne dommen til landsretten.

Udlejeren påstod boligrettens dom stadfæstet, men lejerne påstod frifindelse.

Landsretten:

For landsretten fremkom lejerne med en række argumenter (anbringender) for at de skulle frifindes.

Lejerne gjorde gældende, at betingelserne, og dermed begrænsningerne for opsigelse af lejemålet, som er beliggende i en ejerlejlighed, i lejelovens § 84, litra d, ikke var opfyldt. (”er det lejede en ejerlejlighed, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis lejemålet er indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Er lejeaftalen indgået den 1. januar 1980 eller senere omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis betingelserne i 1. punktum er opfyldt, og hvis lejeren ved lejeforholdets begyndelse var gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 83, stk. 1, litra a. Er lejeaftalen indgået den 1. juli 1986 eller senere, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis betingelserne i 1. og 2. punktum er opfyldt og udlejeren tidligere har beboet lejligheden.”)

Endvidere var lejerne ikke gjort bekendt med, at de kunne opsiges med 1 års varsel efter § 83, stk. 1, litra a, idet dette ikke stod i lejekontraktens § 11. Lejerne gjorde endvidere gældende, at de ikke havde fået et helt års varsel, som de har krav på efter LL § 86, stk. 2, fordi opsigelsen først kom frem til lejerne den 1/2 (og ikke inden den 1/2). Lejerne gjorde endvidere gældende i både 2015 og 2016, at have fremsat indsigelser overfor udlejeren om at de ikke ville flytte, selvom udlejeren gerne ville benytte lejligheden selv, og et par yderligere ikke særlige tungtvejende argumenter.

Her overfor gjorde udlejeren gældende, at lejerne i forbindelse med anken nu havde fremsat en række nye anbringender, som ikke tidligere havde været prøvet i byretten og derfor heller ikke kan fremsættes i landsretten, med henvisning til retsplejelovens § 384.

Retsplejelovens § 384 går i al sin enkelthed ud på, at en ankesag kun kan prøve den samme sag, som har været behandlet i byretten. Dette er elementært for enhver jurist og formuleringen er da også klar og præcis:

"Påstande og anbringender, som ikke har været gjort gældende i foregående instans, og som ville gøre det nødvendigt for retten at tage stilling til forhold, som ikke har foreligget for den foregående instans, kan retten nægte fremsat under anken, selvom modparten ikke protesterer."

Dette er logik for burhøns, idet der ellers ville være tale om 2 forskellige sager og ikke en prøvelse af den samme sag i 2 instanser.

Landsrettens dom:

Landsretten anfører indledningsvis, at udvidelse af en ankesag med et eller flere nye anbringender, der ikke har været pådømt i byretten, ikke kan ske efter retsplejelovens regler.

Byretten/boligretten udskilte spørgsmålet om, hvorvidt lejerne rettidigt havde fremsat den gyldige indsigelse mod opsigelsen, til særskilt behandling. Byrettens dom er således begrænset til kun at omhandle dette spørgsmål.

Henset hertil tillades det ikke lejerne at fremkomme med en række nye anbringender for landsretten.

Som følge heraf stadfæstes byrettens dom og lejerne dømmes til betaling af kr. 25.000,00 i sagsomkostninger.

Anke til Højesteret:

Efter retsplejeloven kan domme, der er afsagt af en landsret som 2. instans, ikke ankes.

Der findes imidlertid en undtagelse hertil, som kræver at man ansøger Procesbevillingsnævnet om tilladelse til at prøve en dom i 3. instans.

En sådan tilladelse kan kun opnås, hvis sagen er principiel.

Umiddelbart synes det ikke at være tilfældet, da det klart og præcist fremgår af LL § 4, stk. 2, sidste punktum, at indsigelser imod en opsigelse ikke kan ske digitalt pr. e-mail, men skal ske skriftligt.

Det er også klart efter retsplejeloven og retspraksis, at anke af en sag kun kan omfatte behandling af det som underinstansen har taget stilling til, således at der er tale om prøvelse af den samme sag og dermed ikke 2 forskellige sager.

Imidlertid må Procesbevillingsnævnet være nået frem til, at sagen indeholder noget principielt, idet sagen blev indbragt for Højesteret.

Højesterets dom:

Den 5/5 2020 afsagde Højesteret dom i sagen.

Det fremgår heraf, at lejerne, som havde fået anketilladelse, påstod sagen hjemvist (enten til byretten eller landsretten) og subsidært frifindelse for udlejers påstand om at landsrettens dom burde stadfæstes.

Lejernes argumenter:

Lejerne gjorde gældende, at det ikke kunne passe eller være korrekt, at udlejer selv agtede at flytte ind i ejerlejligheden, som følge af at udlejeren tidligere havde været i dialog med lejerne om et salg af lejligheden, så sent som ca. 2 måneder forud for opsigelsen, hvor udlejeren havde anført en dårlig økonomi som begrundelse for ikke fortsat at ville eje ejerlejligheden i København.

Derfor anfører lejerne, at det er rimeligt at de får adgang til at få prøvet gyldigheden af udlejers opsigelse, selvom indsigelsen blev fremsendt pr. mail og ikke skriftligt. Endvidere anfører lejerne, at det ikke var dem der ønskede en delafgørelse i boligretten, men det var boligretten selv der ex officio bestemte, at dette spørgsmål skulle udskilles til særskilt afgørelse.

Konsekvensen heraf var, at opsigelsen var gyldig, selvom gyldighedsspørgsmålet ikke har været prøvet af retten. Derfor mente lejerne også, at det er en fejl at landsretten har afskåret lejerne fra at få prøvet indsigelser om opsigelsens ugyldighed og derfor burde have tilladt nye anbringender i ankesagen for landsretten.

Endvidere fremhæver lejerne, at lejeloven indeholder en særlig beskyttelse af lejerne, når der er tale om udlejning af en ejerlejlighed.

Dette er korrekt, idet LL § 84 indeholder en lang række begrænsninger i udlejers opsigelsesret, når lejemålet er en ejerlejlighed, og det er på denne baggrund lejerne påstår at have en særlig beskyttelse mod opsigelse, som der ikke er taget højde for, idet lejerne har været afskåret fra at få prøvet, at udlejers begrundelse var korrekt og lovlige.

Og til sidst at varslingen ikke er lovlige, da der ikke var gået et helt år, som følge af at lejerne først modtog opsigelsen den 1/2 2018, hvorfor der ikke er gået et helt år den 1/2 2019.

Udlejers argumenter:

Udlejer anfører, at hvis der er begået rettergangsfejl i boligretten, burde lejerne have nedlagt en påstand om hjemvisning til boligretten, da sagen blev behandlet i landsretten. Dette undlod lejerne og det er ikke muligt efterfølgende at rette op på dette under en anke til Højesteret, idet der herved ikke ville ske prøvelse af den samme problemstilling i 2 instanser.

Udlejeren anfører endvidere, at lejerne anførte en række nye anbringender i landsretten og igen nogle yderligere nye anbringender under anken til Højesteret.

Det fremgår klart af retsplejeloven, at som udgangspunkt tillades nye anbringender (begrundelser) i ankeinstansen ikke. Baggrunden herfor er, at sagen ændrer karakter og at der, hvis anbringenderne ændres, mere er tale om en anden og ny sag i ankeinstansen og ikke en prøvelse af de samme argumenter/anbringender 2 gange.

Endelig betegner udlejeren nogle af lejernes anbringender som en "upassende mistænkeliggørelse". Der henvises til den forklaring udlejer afgav for landsretten, som er klart gengivet i landsrettens dom om udlejers begrundelse for at ville flytte ind og bebo ejerlejligheden.

Højesterets begrundelse:

Indledningsvis fastslår Højesteret, at det klart fremgår af LL § 87, stk. 2, at lejeren skal fremsætte indsigelse imod en indsigelse skriftligt inden 6 uger.

Og det fremgår klart af LL § 4, stk. 2, at meddelelse efter LL § 87 og herunder indsigelse imod en opsigelse ikke kan ske digitalt. Der er tale om en gyldighedsbetingelse og Højesteret tiltræder derfor, at den af lejerne fremsendte indsigelse pr. mail ikke overholder formkravet i LL § 4, stk. 2, til skriftlighed.

Herefter forholder Højesteret sig til konsekvensen af at lejer ikke har overholdt fristen for korrekt indsigelse mod den fremsendte opsigelse.

Højesteret henviser til dennes tidligere dom af 10/2 2012 i en tilsvarende sag efter almenlejeloven, der har samme ordlyd, hvor det præciseres, at jerntæppet går ned efter 6 uger.

Derimod præciserer Højesteret, at hvis udlejers opsigelse ikke overholder formkravene, som den skal efter LL § 87, stk. 1, bevarer lejerne sine indsigelser, selvom de bliver fremsat for sent, fordi at opsigelsen i så fald er ugyldig og uden retsvirkning.

Herefter præciseres det, at der i sagen er enighed om at udlejers opsigelse opfyldte de formelle krav i LL § 87, stk. 1.

Lejernes mistanke om, at udlejeren ikke skulle have til hensigt selv at bo i lejligheden, finder Højesteret ikke er af en sådan karakter, at denne indsigelse bør tages under påkendelse, uanset at fristen er overskredet.

Derfor stadfæster Højesteret, at lejerne har fortabt sin ret til at få prøvet en sådan indsigelse. Det samme gælder nye anbringender for Højesteret, hvorefter Højesteret slutter med ordene:

”Da lejerne herefter var afskåret fra at få prøvet deres indsigelser mod opsigelsen, finder Højesteret ikke grundlag for at hjemvise sagen, selvom boligretten og landsretten ikke blot gav udlejeren medhold i påstanden om fristoverskridelse, der er udskilt til særskilt afgørelse, men gav ham medhold i påstanden i stævningen om at lejerne skulle anerkende deres forpligtelse til at fraflytte lejemålet.”

Derfor stadfæster Højesteret landsrettens dom, men med den ændring, at fraflytning først kan ske pr. 1/9 2020. Det vil sige at lejerne fik ret i den formelle indsigelse om, at der ikke var givet et korrekt varsel på et helt år.

Herefter blev lejerne pålagt at betale kr. 25.000,00 i sagsomkostninger for Højesteret.

Konklusion:

Og hvad kan vi så lære af det? Ikke andet end at Højesteret fastslår i forlængelse af Højesterets dom fra 2012, at når en lejer skriftligt skal gøre indsigelse imod en opsigelse inden 6 uger, men ikke gør det, har han fortabt sin ret. Det samme gælder, hvis lejeren ikke gør indsigelse på korrekt måde, nemlig skriftligt. Herudover fastslås det, at når der er enighed om, at udlejers opsigelse opfylder de formelle krav den skal, er der herefter ikke nogen grund til at lejeren i forbindelse med anke får lov til at få prøvet nye anbringender, som ikke har været prøvet i den forrige instans, som følge af de gældende regler i retsplejeloven. Så læren er, at man skal læse hvad der står i loven og rette sig herefter, da dette naturligvis er udtryk for gældende ret.

Den eneste fejl, der havde været i sagen fra udlejers side, var, at varslingsfristen ikke blev anført med et helt år, men reelt blev 1 dag mindre, fordi opsigelsen blev sendt den sidste dag i en måned og derfor først blev modtaget den 1. dag i den efterfølgende måned. Dette blev ikke prøvet i boligretten, men først i landsretten, hvor landsretten afviste dette som et nyt anbringende. Da udvidelsen af varslingsfristens længde ikke medfører ugyldighed besluttede højesteret at stadfæste landsrettens dom og pålagde lejerne at fraflytte inden den 1/9 2020.

Der er således ikke noget nyt under solen efter 3 instansers behandling af lejerens indsigelser, hvoraf der kan drages den lære, at såvel lejeloven som retsplejelovens regler også gælder for lejere og at der her udover ikke findes nogen yderligere særlige beskyttelsesregler for lejere. Det er naturligvis også betryggende at vide for udlejere.

Konklusionen er således, at en eventuel indsigelse fra lejerens side mod en opsigelse af lejemålet skal ske skriftligt, hvilket det altid har skullet, og skriftligt betyder stadigvæk pr. brev, som enten skal sendes til udlejer eller afleveres til denne.