



Formalitetsskrav ved opsigelse af boliglejemaal – ny praksis viser betydningen af ordvalg i udlejers opsigelse



Glenn Schmidt-Hansen
Advokat, Senior Director

Østre Landsrets kendelse af 1. december 2023 (TBB 2024.97) fremhæver, hvor vigtigt det er for både udlejere og lejere af boliglejemaal at være opmærksom på de formelle krav til en gyldig opsigelse fra udlejers side.

Østre Landsret slår i kendelsen fast, at udlejers opsigelse anses for ugyldig, hvis udlejer i opsigelsen alene har vejledt lejer om muligheden for at gøre indsigelse, uden at udlejer har fremhævet, at en sådan indsigelse skal være "skriftlig".

Nyhedsbrevet opsummerer herudover de formelle krav til opsigelser og indsigelser mod opsigelser i forhold til boliglejemaal, herunder de særlige krav til fremsendelsesmetode.

Det er meget vigtigt for både udlejere og lejere at være opmærksomme på lejelovens formelle regler omkring opsigelser af boliglejemaal.

For både udlejer og lejer er det særligt vigtigt at være opmærksomme på de formelle regler i lejeloven om, at både en opsigelse såvel som en indsigelse mod en opsigelse skal afgives ved fysisk brev, samt at udlejer har pligt til at vejlede lejer om retten til at gøre skriftlig indsigelse.

Netop spørgsmålet om "*skriftlighed*" behandlede Østre Landsret i en kendelse af 1. december 2023 (TBB 2024.97).

Sagen handlede både om, hvorvidt udlejers vejledning i opsigelsen af lejemålet overholdt lejelovens formelle krav, og hvorvidt lejer havde gjort rettidig indsigelse mod opsigelsen, idet lejer alene havde gjort indsigelse pr. mail.

Udlejer havde i sagen opsagt lejemålet og i opsigelsen anført, at lejer skulle fremsætte indsigelse inden 6 uger, såfremt opsigelsen ikke kunne godkendes. Lejer havde gjort indsigelse overfor udlejer inden 6 ugers fristen pr. mail.

Landsretten fandt, at lejer ikke havde gjort rettidig indsigelse over for opsigelsen, da indsigelsen alene var sendt pr. mail (og ikke fysisk brev), hvormed indsigelsen ikke overholdt skriftlighedskravet i lejeloven. Landsretten fandt dog samtidig, at udlejers opsigelse var ugyldig, da det ikke var udtrykkeligt anført i opsigelsen, at lejer skulle gøre "*skriftlig*" indsigelse. Da udlejerens opsigelse således var ugyldig, var det uden betydning, at lejer ikke havde gjort indsigelse rettidig, hvormed udlejer ikke havde grundlag for at begære lejerens udsat af lejemålet.

Kravet omkring brug af fysisk brev i forbindelse med en lejers indsigelse mod en opsigelse blev cementeret af Højesterets dom af 5. maj 2020 (UfR 2020.2304) og dom af 2. september 2022 (UfR 2022.4449), som Østre Landsrets også henviser til i sin kendelse af 1. december 2023. Højesteret fremhævede i afgørelserne, at kravet gælder uanset at den hidtidige korrespondance mellem parterne udelukkende eller overvejende er sket pr. mail, og uanset om udlejer f.eks. har fremsendt opsigelsen pr. mail samtidig med, at opsigelsen (også) blev sendt med fysisk brev.

Kravet om anvendelse af fysisk brev fremgår ikke af lejelovens bestemmelser omkring opsigelse (lejelovens kapitel 20), men derimod af lejelovens § 13 omkring "digital kommunikation", hvor det af § 13, stk. 2, fremgår, at opsigelser samt indsigelser mod opsigelser ikke kan afgives ved "digital kommunikation" (f.eks. email).

Kravene til udlejers opsigelse af beboelseslejemål

Kravene til udlejers opsigelse af beboelseslejemål fremgår af lejelovens § 176, stk. 1:

1. Den skal være skriftlig (dvs. sendes som et fysisk brev).
2. Den skal indeholde oplysning om opsigelsesgrunden.
3. Den skal indeholde oplysning om lejers adgang til at gøre indsigelse mod opsigelsen efter lejelovens § 176, stk. 2.

Det fremgår altså ikke udtrykkeligt af lejelovens § 176, stk. 1, at udlejer i opsigelsen skal fremhæve, at lejers indsigelse skal være skriftlig. Skriftlighedskravet for lejers indsigelse fremgår alene af lejelovens § 176, stk. 2.

Ved førnævnte Østre Landsrets kendelse af 1. december 2023 blev det dog slået fast, at udlejer udtrykkeligt skal fremhæve, at lejers indsigelse skal være skriftlig. Det er således ikke tilstrækkeligt, at udlejer alene oplyser, at

lejer har mulighed for at gøre indsigelse mod opsigelsen i henhold til lejelovens § 176, stk. 2 (uden at fremhæve skriftlighedskravet).

Det er derimod ikke et krav, at udlejer gør lejer opmærksom på, at en indsigelse mod opsigelsen skal ske via fysisk brev. Den regel skal lejer selv være opmærksom på.

Glemmer udlejer at fremhæve skriftlighedskravet, vil opsigelsen være ugyldig, og udlejer vil være nødsaget til at starte forfra med en ny opsigelse, hvis lejer nægter at fraflytte. Dette gælder uanset om udlejers opsigelse i øvrigt kunne anses for berettiget i henhold til lejelovens bestemmelser om udlejers muligheder for opsigelse, jf. lejelovens §§ 170-172.

Kravene til Lejers indsigelser

Kravene til lejers indsigelse over for udlejers opsigelse er nærmere beskrevet i lejelovens § 176, stk. 2: Det følger af bestemmelsen, at lejers indsigelse skal overholde følgende krav:

1. Den skal være fremsat inden 6 uger fra opsigelsen er kommet frem.
2. Den skal være skriftlig.

Lejer skal herudover være opmærksom på, at indsigelsen skal fremsendes med fysisk brev. Sender lejer alene indsigelsen pr. mail svarer det til, at lejer ikke har overholdt indsigelsesfristen.

En overskridelse af indsigelsesfristen medfører, at lejer mister alle indsigelser imod opsigelsen, dog med undtagelse af indsigelser om, at opsigelsen er ugyldig.

Det betyder, at selvom lejer har undladt at gøre indsigelse inden for 6 ugers fristen, eller kun har gjort indsigelse pr. mail inden for fristen, så vil lejer stadig senere kunne gøre gældende, at opsigelsen er ugyldig, fordi udlejer ikke har overholdt de formelle krav i lejeloven, f.eks. vejledningspligten til lejer om kravet til skriftlighed i forbindelse med lejers indsigelse mod opsigelsen.

Hos DLA Piper rådgiver vi i alle aspekter vedrørende lejeret. Du er meget velkommen til at rette henvendelse til en af vores specialister for spørgsmål eller yderligere drøftelse.