



## ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • Postboks 5052 • DK-8100 Århus C  
Tlf. (+45) 86 12 23 66 • Fax (+45) 86 12 97 07 • CVR-nr. 25 90 89 02  
E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)  
Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)  
Advokat Helge Find Rasmussen

J.nr. 110258 aap/hm

### BRUGEN AF E-MAIL I LEJEFORHOLD

#### SLUT MED ANBEFALEDE BREVE?

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Århus

Med virkning pr. 1/1 2004 blev der i lejelovens § 4, stk. 2, indført en mulighed for, at lejer og udlejer kunne aftale, at både almindelig korrespondance mellem parterne og meddelelser efter lejelovgivningens regler udveksles pr. e-mail, så der både spares tid og penge, og den alternative mulighed med at sende almindelig brevpost, både med almindelig porto og som anbefalede breve, som det efterhånden koster kr. 76,00 at sende.

En aftale om brug af e-mail kan indgås dels med den enkelte lejer, men dels også med samtlige lejere, hvis aftalen herom indgås med ejendommens beboerrepræsentation.

Lejelovens § 4, stk. 2, har følgende ordlyd:

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

Som det fremgår af lovteksten, er der to ”meddelelser” der ikke kan sendes pr. e-mail, men som skal sendes som almindeligt brev, - nemlig ”meddelelser efter § 87”, det vil sige udlejers opsigelse af lejemål, hvilket gælder alle typer af opsigelser, og påkrav om manglende betaling af leje efter lejelovens § 93, stk. 2, og selve den efterfølgende ophævelse af lejemålet efter udløbet af påkravsfristen på 14 dage.

#### Aftale i lejekontrakten om brug af e-mail?

Den væsentligste almindelige og praktiske måde at indgå aftale med lejeren om brug af e-mail forekommer typisk i forbindelse med genudlejning af et lejemål, hvor udlejer i § 11 kan formulere et vilkår, f.eks. med følgende ordlyd:

”Parterne er enige om, at meddelelser efter lejelovgivningen kan udveksles pr. e-mail, jfr. lejelovens § 4, stk. 2.”

Når lejerer underskriver lejekontrakten gælder underskriften naturligvis også accept af dette vilkår.

Endvidere kan aftalen indgås efterfølgende som generel aftale for alle lejere i ejendommen med beboerrepræsentation. Dette er dog ikke helt uden problemer, idet der sagtens kan være en eller flere lejere i ejendommen, som ikke har en computer eller en e-mailadresse som fungerer.

Endelig kan en aftale om brugen af e-mail også indgås efterfølgende med lejerer, og for at indgå en sådan aftale er der ikke andre formkrav, end at aftalen skal være skriftlig.

Ifølge lejelovens § 4, stk. 1, skal en lejeaftale og andre aftaler aftales skriftligt, når en af parterne kræver det.

I en situation, hvor den ene part foreslår den anden part pr. e-mail, at man fremover kan korrespondere sammen om lejeforholdet pr. e-mail, vil dette utvivlsomt også være gyldigt vedtaget.

Man skal dog være opmærksom på, at det efter næstsidste punktum i bestemmelsen er præciseret, at aftalen om brug af e-mail til enhver tid kan opsiges af den ene part uden varsel.

Dette kan f.eks. også blot ske ved at fremsende en e-mail, hvis man f.eks. er blevet sur på den anden part.

Det hævner sig imidlertid lynhurtigt, at man heller ikke kan skælde den anden part ud pr. e-mail, men skal til at skrive et brev, lægge det i en kuvert, sætte porto på og bringe det hen i postkassen – og så har ophidselsen nok allerede lagt sig!

### Bevisproblemer?

Lejelovgivningen foreskriver på en lang række områder, at en række meddelelser efter lejelovgivningen skal ske *skriftligt*.

Det gælder f.eks. påbud af enhver art, afgivet af udlejerer, herunder påbud om at overholde husorden, påbud om kontraktstridig brug af lejemålet, herunder anvendelse til andet formål, overladelse af brugsretten til andre, og de fleste andre regler der skal overholdes, således at lejemålet ellers kan ophæves, varsling af lejeforhøjelser efter både lejeloven og boligreguleringsloven, udsendelse af varmeregnskab og vandregnskaber m.v.

Omvendt er der også regler i lejelovgivningen, hvor det er lejer, som er bundet af et skriftlighedskrav, f.eks. indsigelser mod varme- og vandregnskaber og indsigelser imod lejeforhøjelser, samt indsigelser imod udlejers ophævelse af lejemålet. Herudover kan brugen af e-mail også anvendes til andre typer meddelelser, f.eks. fremsendelse af ind- og udflytningsrapporter, underretning om indestående på vedligeholdelseskonti, udlejers fremsendelse af oplysninger til beboerrepræsentation osv.

Det der derimod ikke foreligger nogen afklaring af er de bevisproblemer, som brugen af e-mail kan medføre.

Såfremt en udlejer har sendt en meddelelse til en lejer i et almindeligt brev, f.eks. et påbud af den ene eller anden karakter eller en rykker om lejerestance, eller en advarsel med henblik på opsigelse, eller udsendelse af andre "ubehagelige" breve, er det almindeligt kendt i lejeforhold, at en lang række af disse breve, som ikke er sendt anbefalet, ganske enkelt bliver væk hos postvæsenet eller andre steder, og af en eller anden mystisk grund derfor aldrig kommer frem til lejeren!

Da det er udlejeren, der har bevisbyrden for at brevet er *kommet frem*, og ikke alene at det er afsendt, er der i hundredevis af afgørelser, som statuerer, at udlejeren ikke har bevist at brevet er afsendt og kommet frem til lejeren, hvorfor udlejeren ikke kan få ret i lejeforhøjelsen, opsigelsen, ophævelsen eller andet.

Det er således bevismæssigt ubehageligt, at en lejers blotte bestridelse af at have modtaget et bestemt brev er tilstrækkeligt, hvilket er årsagen til at der kun er et relevant alternativ for sikker fremsendelse af sådanne meddelelser til lejeren, nemlig brug af et anbefalet brev. Her får udlejeren beviset af postvæsenet, nemlig enten en bekræftelse på at brevet er afleveret til lejeren, eller en bekræftelse på at postvæsenet har afleveret en meddelelse til lejeren om at afhente det anbefalede brev på posthuset.

Meddelelser afsendt pr. e-mail kan også blive væk!

Bevisproblemerne er derfor de samme, med mindre udlejeren modtager en bekræftelse fra lejeren på, at e-mailen er modtaget. Dette kan enten ske ved at udlejeren i e-mailen beder om at få en bekræftelse, eller ved at udlejeren modtager et svar fra lejeren.

Man kan naturligvis også udskrive en kopi af mailen som viser, hvornår den er blevet sendt, men et sådant bevis dokumenterer alene, at mailen er blevet afsendt, og ikke at den er modtaget af lejeren.

Her mangler altså det samme bevis som kvitteringen for et anbefalet brev, der netop er beviset for at det anbefalede brev er kommet frem/modtaget. Man skal derfor være opmærksom på de områder i lejelovgivningen, hvor der i lovtæksten udtrykkeligt er foreskrevet, at meddelelsen skal være skriftlig, er det nødvendigt

for udlejer at sikre sig bevis for at e-mailen er kommet frem, enten ved at bede lejereren om en bekræftelse eller et udtrykkeligt svar på, at e-mailen er modtaget.

Reagerer lejereren ikke herpå, er det nødvendigt at printe meddelelsen ud og sende den anbefalet som hidtil.

### En lille fælde!

Der kan siges at foreligge en lille fælde i tilfælde af kommunikationsfejl, hvor en udlejer skal varsle en lejeforhøjelse efter reglerne om omkostningsbestemt leje efter boligreguleringslovens § 12 eller § 13 (ejendomme med beboerrepræsentation), idet der i begge situationer i loven er et formkrav om, at varslingerne om lejeforhøjelse skal fremsættes "samtidig" overfor de lejere, hvis leje ønskes forhøjet.

Hvis udlejeren sender varslingen til alle de lejere, hvis leje ønskes forhøjet, men en af varslingsskrivelserne ikke bliver modtaget hos en af lejerne, enten på grund af en kommunikationsfejl, fordi den pågældendes e-mailadresse ikke er korrekt eller ikke fungerer, kommer varslingen ikke "frem" til den pågældende lejer på samme tidspunkt som til de andre lejere i ejendommen.

Medfører dette f.eks., at udlejeren får en fejlmelding om, at e-mailen ikke er afsendt/modtaget af den pågældende lejer, er udlejeren nødt til at fremsende varslingen på sædvanlig måde med brev.

Men i denne situation er varslingen ikke fremsat samtidig overfor de pågældende lejere, hvilket får den konsekvens, at gyldighedsbetingelsen om samtidighed ikke er opfyldt, og at varslingen derfor er ugyldig, således at der skal varsles om.

Der er tale om fuldstændig samme risiko, hvis alle varslingsbrevene i stedet for er sendt med almindelig post, og et af brevene ved en fejl fra postvæsenet aldrig bliver afleveret, eller lejereren påstår at varslingen ikke er modtaget. Denne risiko kan således kun elimineres ved at anvende den samme fremsendelsesmåde overfor alle lejere, f.eks. anbefalet brev, hvorved man har sikret sig beviset for samtidig fremsendelse.

I en situation hvor der anvendes samtidig varsling pr. e-mail, og udlejeren som afsender modtager en fejlmelding og konstaterer, at det skyldes f.eks. at e-mailadressen er skrevet forkert, kan problemet meget nemt løses ved at udlejeren blot sender en ny varsling igen til alle lejerne på en gang.

### Retspraksis:

I det seneste år har domstolene truffet en række afgørelser om brugen af e-mail og herfra kan gengives nogle eksempler:

T:BB 2012.521 V:

Parterne havde i lejekontrakten udtrykkeligt aftalt digital kommunikation.

Udlejeren fremsendte et påkrav til lejeren om betaling af en restance ved anbefalet brev. Efterfølgende fremsendte udlejers advokat pr. e-mail en meddelelse til lejeren om, at lejemålet var ophævet, og 4 dage efter blev restancen betalt. Da betaling af restancen, efter at lejemålet var ophævet, ikke kan afværge en ophævelse, blev sagen sendt i fogedretten, som nægtede at foretage udsættelse af lejeren med den begrundelse, at ophævelsen ikke kan ske pr. e-mail efter lejelovens § 4, stk. 2.

Vestre Landsret ændrede fogedrettens afgørelse med den begrundelse, at lejelovens § 93 ikke indeholder formkrav til en udlejers hæveerklæring, ligesom der ikke er tale om en "meddelelsespligt der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt". Herefter fandt lejelovens § 4, stk. 2, ikke anvendelse, og lejeren blev udsat af lejemålet.

Afgørelsen er bemærkelsesværdig, idet lejelovens § 4, stk. 2, siger, at det ikke kan aftales, at meddelelser efter lejelovens § 93, stk. 2, kan afgives som digitale dokumenter, men landsretten lægger således afgørende vægt på, at der ikke i § 93, stk. 2, er noget formkrav om skriftlighed til ophævelsen.

T:BB 2012.179 Ø:

Den 30/3 2010 fremsendte lejer en e-mail til udlejeren, hvori lejemålet blev opsagt. I lejekontrakten var det aftalt, at opsigelse skulle ske skriftligt. Udlejeren nægtede at anerkende, at opsigelsen, afgivet pr. e-mail, kunne have retsvirkning, og da lejeren efterfølgende den 2/4 afleverede en skriftlig opsigelse hos udlejer, krævede denne betaling af leje, også for juli måned.

Det præciseres, at der ikke i lejekontrakten var aftalt digital kommunikation efter lovens § 4, stk. 2, og da det i selve lejekontrakten var aftalt, at opsigelse fra lejerens side skulle være skriftlig, kunne lejerens mail af 30/3 således ikke tillægges nogen retsvirkning.

T:BB 2010.343 V:

En lejer opsagde den 8/6 2008 et lejemål i forbindelse med flytning til et plejehjem. Lejeren anførte i opsigelsen datterens telefonnummer og e-mailadresse.

Den 17/6 2008 afgik lejeren ved døden og den 19/6 2008 fremsendte udlejeren en mail til lejerens datter med indkaldelse til flyttesyn i lejligheden den 21/6 2008. Da lejeren skulle begraves denne dag, foreslog datteren, at udlejeren selv synede lejligheden og afleverede nøglerne samme dag. Den 14/7 2008 sendte udlejeren en flyttesynsrapport til lejerens adresse, da udlejeren ikke var bekendt med lejerens nye adresse/hvortil henvendelse skulle ske, men kravet

om istandsættelse var fremsat for sent, som følge af at udlejer allerede ved e-mailkorrespondance med lejerens datter den 19/6 havde datterens adresse, og derfor burde have udfoldet yderligere bestræbelser for at finde frem til den rigtige adresse.

T:BB 2009.347 V:

En lejer havde ved e-mail opsagt sit lejemål pr. 1/12 2006, og modtog en bekræftelse herpå fra udlejer, også pr. e-mail. Nøglerne blev afleveret til udlejer den 15/12 2006, og lejereren blev ikke indkaldt til flyttesyn, men den 10/1 2007 bad udlejereren ved e-mail lejereren om at oplyse sin nye postadresse. Lejereren svarede samme dag. Udlejereren fremsendte herefter med almindelig post en malerregning til lejereren, men kravet herom blev afvist som for sent fremsat, idet udlejereren hele tiden havde været i besiddelse af lejerens e-mailadresse og derfor kunne udlejereren uden vanskelighed have fået oplyst lejerens nye adresse på et tidligere tidspunkt.

Indførelsen af brugen af e-mail i lejeforhold er utvivlsomt indført som led i en helt naturlig udvikling af moderne kommunikationsmidler.

Det er særdeles praktisk, at varslinger, saldomeddelelser, påbud, påkrav, varmeregnskaber m.v., ved et tryk på computeren kan sendes til lejereren i stedet for brug af breve, kuverter og anbefalede breve. Men også på lejerside er det praktisk, at modtagelsen af meddelelser automatisk kan findes og opbevares på lejerens computer, hvor de kan findes frem igen, hvis det bliver nødvendigt, i modsætning til diverse papirer, som lettere kan blive væk.

Da det er en helt naturlig udvikling i moderne kommunikation, er det både uforståeligt og en gammeldags opfattelse, at lejelovens § 4, stk. 2, indeholder den lidt barnagtige regel om, at aftalen om brug af e-mail til enhver tid kan opsiges af en af parterne og endog uden varsel.

Man skulle tro, at det er de personer i Ministeriet, der har siddet og lavet udkastet til loven, og forestillet sig at korrespondancen imellem udlejer og lejer bliver mere og mere hidsig og uforskammet, sådan at hvis den der først blev sur havde lyst, blot kunne meddele den anden part, at nu kan vi ikke korrespondere længere pr. e-mail.

Jeg endnu ikke set eller hørt nogen fornuftig begrundelse på, at en sådan aftale af den ene part skal kunne annulleres uden varsel, hvorfor det vil være naturligt at ændre denne regel, således at aftalen indgår som et almindeligt vilkår i lejeaftalen, hvorefter adgangen til at korrespondere pr. e-mail er gældende, så længe lejemålet består og ikke kan ændres/opsiges af nogen af parterne undervejs.