

Fra brev til e-mail...

juridiske problemer relateret til kommunikationen mellem lejeforholdets parter

Jakob Juul-Sandberg
Professor MSO
Syddansk Universitet
jju@sam.sdu.dk

Disposition

- § 1. Den nye postaftale
- § 2. Anvendelse af »almindelige« breve – bevis for fremkomst mv.
- § 3. Digital kommunikation i lejeforhold – reglerne i dag og udfordringerne
- § 4. Anvendelsen af mail – bevis for fremkomst mv.
- § 5. Offentlig digital post

Den nye postaftale

- § A f t a l e a f 3 . m a j 2 0 1 6 (<http://www.trm.dk/da/politiske-aftaler/2016/aftale-om-befordringspligten-20172019-paa-et-liberaliseret-postmarked>). Et politisk forlig. Alle tiltag fra det politiske forlig er implementeret i PostNords individuelle tilladelse og gennemføres administrativt, jf. postlovens § 15, tk. 1, bortset fra en ændring i (ophør af) den såkaldte udligningsordning (lovændring, som endnu ikke er vedtaget).
- § Ophævelse af befordringspligt for A-breve. Mulighed for »Quick«-breve indleveret på et posthus (?!)
- § B-brevet bliver herefter standardbrevet med et servicekrav på »omdeling inden for 5 hverdage«
- § Se også Justitsministeriets (foreløbige) cirkulære nr. 10014 af 30. juni 2016 om den ny postaftale og beregning af klagefrister... (omtales nedenfor)

Brevfremsendelse – bevis

- § Hvilke krav stilles til beviset for, at et brev er kommet frem?
- § Afsender bærer som hovedregel ikke risiko for, at modtager ikke bor på sin folkeregisteradresse, f.eks. **FM 2010.117 Ø** – eller at andre end modtageren kan åbne/tømme postkassen – **U 2005.3046 Ø**
- § **FM 2008.99 V + U 2005.404 V** almindeligt brev ikke nok
- § **FM 2010.93 V + FM 2010.211 V** Indleveringsattest ikke nok
- § **GD 2016/42 Ø** U's rettidige fremsendelse af fraflytningsrapport bevist ved indleveringsattest (OK fordi pligtmæssig reklamation)

Retningslinjerne i U 2013.165 H

- § Beviskrav for påmindelse ved brev med henblik på afbrydelse af forældelse efter DL 5-14-4.
- § *»ved afgørelse af sager med bevisførelse om afsendelse og fremkomst af breve hos den enkelte adressat må tages udgangspunkt i de forhold, der kendetegner det enkelte retsområde«.*
- § *»det er kreditor, der har bevisbyrden for, at påmindelsen er kommet frem, og at der ved bedømmelsen af, om kreditor har ført et tilstrækkeligt bevis for, at en påmindelse er afsendt og kommet frem til skyldneren, f.eks. kan indgå kreditors redegørelse for sine rutiner for postafsendelse og modtagelse af returnerede breve, ligesom der kan blive tale om fremlæggelse af kopi af afsendte breve og udskrift af journalnotater.*
- § *»Der kan endvidere vise sig behov for en bevisførelse om mulige svigt eller fejlkilder i forbindelse med postomdelingen hos skyldneren. Ved bevisbedømmelsen vil det indgå, om der er afsendt et eller flere breve. Kan det lægges til grund, at der er afsendt flere breve, vil sandsynligheden for, at ingen af disse breve skulle være kommet frem til skyldneren, være meget beskeden, såfremt der ikke i øvrigt kan påvises omstændigheder, der giver anledning til en anden vurdering. Det er ikke udelukket, at en kreditor kan løfte bevisbyrden for, at en påmindelse er kommet frem til skyldneren, selv om der alene er afsendt et enkelt brev, men et enkelt brev vil normalt ikke i sig selv være tilstrækkeligt«.*

Brevfremsendelse – bevis

- § U 2013.3325 H: Ikke godtgjort at udlejers opsigelse var kommet frem til lejerne.
- § U 2014.1430 H (T:BB 2014.385) Forsendelsesrisiko for udsendt giroopkrævning for boligsøgendes plads på venteliste påhvilede afsender (boligselskabet)
- § FM 2014.173 Ø: Påkrav til lejer sendt ved brev med afleveringsattest anset for at være kommet frem
- § FM 2015.121 V Påkravsbrev anset for kommet frem ved erklæring samt fotodokumentation.
- § FM 2015.203 Ø Påkrav og ophævelse sendt almindeligt og anbefalet anset for at være kommet frem trods lejers benægtelse af modtagelsen.
- § T:BB 2016.318 Ø: Landsretten fandt ikke, at en udsættelsesforretning kunne fremmes, da det ikke mod L's benægtelse kunne anses for tilstrækkeligt bevist, at påkrav og ophævelse var nået frem til L.

Dokumentation for fremkomst

- § U 2015.2299 H Anbefalet brev (der ikke var afhentet) *alene* ikke nok (indkaldelse til retsmøde)

- § U 2015.3852 H Anbefalet + almindelig forsendelse anses som tilstrækkeligt (påkrav og ophævelse af erhvervslejemål under særlige forhold)

- § Misforstået – og forstået – i **GD 2016/17 Ø**: Påkrav fremsendt både med almindelig og anbefalet post var kommet frem til I på trods af I's påstand om det modsatte. U fremsendte påkrav med almindeligt brev og anbefalet brev den 11. marts 2015. Da I ikke betalte restancen, ophævede U lejemålet ved brev af 26. marts 2015, der ligeledes blev fremsendt med almindeligt og anbefalet brev til L. L betalte huslejerestancen den 30. marts 2015, men U fastholdt ophævelsen. Sagen blev fremsendt til fogedretten, hvor U fremlagde Track & Trace udskrift fra PostDanmark. På trods af dette nægtede fogedretten at fremme sagen med henvisning til U 2015.2299 H. Landsretten ændrede fogedrettens afgørelse med henvisning til i U 2015.3852 H!?

Tidspunktet for fremkomst

- § U 2012.33 Ø A-post fremme to dage efter afsendelse – Landsretten når til dette resultat på baggrund af Justitsministeriets cirkulære nr. 9189 om beregning af klagefrister).
- § Nu ophævet ved (foreløbigt) cirkulære nr. 10014 af 30. juni 2016 = B-post fremme efter 5 dage. Dog hvis sendt en onsdag eller torsdag – først fremme følgende onsdag?!
- § Usikkerhed om fremkomst-tidspunkt relevant – fx U 2016.1109 H (T:BB 2016.345) Lejer blev ikke udsat af lejemål, da udlejers påkrav var ugyldigt, og da udlejer havde ophævet lejeaftalen inden udløbet af påkravsfristen. + artikel af Martin Birk i T:BB 2016.447 = ophævelse først når påkravsfristen er udløbet!
- § GD 2014.55 Ø: Varlingssskrivelse, som var sendt med almindelig og anbefalet post til L og i kopi ved e-mail til L's advokat, havde først virkning fra L's modtagelse af varslingen med posten

Hvad er der i brevet?!

- § **T:BB 2014.714 V:** Erhvervslejer skulle ikke anerkende en lejeforhøjelse, da det ansås for bevist, at kuvert sendt anbefalet ikke indeholdt varslingskrivelse

- § **GD 2013.27 Ø:** Brev (med flyttesynsrapport iflg. udlejer) sendt almindeligt og anbefalet – kommet frem; men udlejer ikke bevist, hvilket brev der lå i forsendelsen.

- § **T:BB 2013.31 Ø:** Brev med istandsættelseskrav (og iflg. udlejer flyttesynsrapport som bilag) sendt til L. L's bekendte vidnede og forklarede, at hun havde åbnet brevet, som ikke indeholdt nogen rapport. Landsretten fandt det ikke bevist, at bilaget var sendt til L (rettidigt). Alment lejemål.

Særligt om forsendelsesrisikoen

- § Lejers indsigelser mod varslinger, opsigelser = pligtmæssig reklamation = udlejer bærer forsendelsesrisikoen

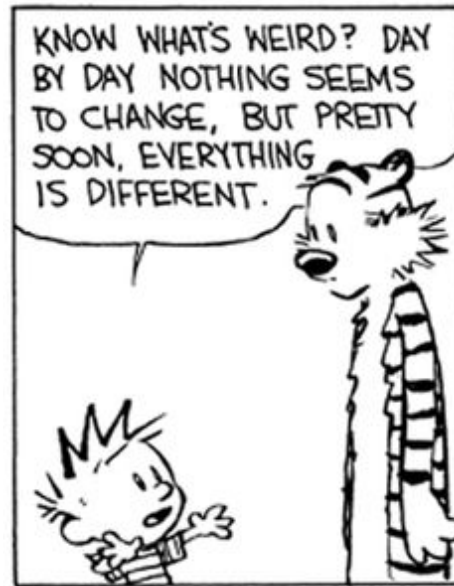
- § **T:BB 2009.523 V**
- § **U 2005.796 V**
- § **U 1996.580 V**

- § BRL § 13, stk. 5 – lejer bærer forsendelsesrisikoen

- § Udlejers reklamation efter LL § 98, jf. ovenfor.

Breve – sammenfatning

- § Afsender bærer forsendelsesrisikoen
- § medmindre pligtmæssig reklamation (aftalelovens § 40) = modtager bærer forsendelsesrisikoen, og afsender skal da alene dokumentere at indleveret til befording med post (så det ville være kommet rettidigt frem)
- § Brevet skal være afleveret på lejerens (rigtige) adresse for at være »kommet frem«
- § Bevis for fremkomst: dokumentation for (forsøg på) aflevering på (den rigtige) adresse = almindeligt og anbefalet brev eller fremsendelse med afleveringsattest.



Digital kommunikation i lejeforhold

Reglerne i dag

- § LL § 4, stk. 2 – en mail opfylder ikke et skriftlighedskrav i lejelovgivningen; medmindre parterne har aftalt, at der kan kommunikeres digitalt.
- § Bestemmelsen i LL § 4, stk. 2, gælder for alle lejeaftaler indgået efter 1. januar 2004. Aftaler indgået før 1. januar 2004? Ikke afklaret om omfattet. Aftale kan i hvert fald indgås efterfølgende...
- § Meddelelser i henhold til boligreguleringslovens kapitel II-V er også omfattet.
- § Der blev samtidig indføjet en nøjagtigt tilsvarende bestemmelse i almenlejelovens § 5, stk. 2.

LL § 4, stk. 2

§ 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«.

Generelt om anvendelse af digital kommunikation

- § Andre digitale dokumenter end e-mails kan være omfattet – f.eks. SMS beskeder fra en telefon med en tilstrækkelig lagringskapacitet (hvilket i dag omfattet de fleste mobiltelefoner i Danmark).
- § Det er i dag tvivlsomt, om oplysninger på en hjemmeside er omfattet af begrebet. EU-Domstolen har i dom af 2012-07-05, Content Services (sag C-49/11) udtalt sig om den nærmere afgrænsning af begrebet varigt medium i forhold til hjemmesider.
- § Facebook – formentlig ikke
- § En privat »portal« a la e-boks?
- § Et papirdokument fremsendt via telefax eller tilsvarende er ikke et digitalt dokument; men et skriftligt dokument der kan ligestilles med et brev, jf. T:BB 1999.98 V.

Digital kommunikation i lejeforhold

Retspraksis

- § T:BB 2009.347 V om anvendelse af mails i forbindelse med fraflytning
- § T:BB 2012.179 Ø ikke opsigelse pr. mail, da skriftlighed aftalt !?
- § FM 2012.276 Ø Hæveerklæring OK pr. mail ikke noget skriftlighedskrav.
- § T:BB 2013.25 Ø Efter LL § 4, stk. 2, ikke kan aftales elektronisk kommunikation, for så vidt angår påkrav efter LL § 93, stk. 2.
- § Se artikel i T:BB 2015.84 ff. for overblik
- § T:BB 2015.366 Ø Angivelse af mailadresse på brevpapir statuerede, at der kunne kommunikeres pr. mail
- § T:BB 2016.642 Ø Lejers opsigelse ved e-mail var bindende, selv om der ikke var indgået en forudgående aftale om digital kommunikation, og lejer kunne udsættes af lejemålet.

Særlige problemer

(ikke udtømmende oversigt)

- § Hvornår en aftale om udveksling af digital kommunikation indgået, og hvad omfatter aftalen?
- § Hvilke meddelelser kræver forudgående aftale? – hvilke kræver ikke.
- § Hvornår kan en meddelelse ikke hensigtsmæssigt lade sig gennemføre på andre måder end skriftlig?
- § Indflytningsrapporten, jf. LL § 9 (+ fraflytning §98)
- § Opfyldelse af tilbudspligten

Mails – sammenfatning af »problemer« generelt

- § Dokumentation for, at en mail er sendt, hvis afsenderen kan dokumentere, at meddelelsen ligger som sendt i »udbakken«. Dette vil tillige kunne være et tilstrækkeligt bevis for, at meddelelsen er kommet frem til modtagerens mailadresse – også her må retningslinjerne i U 2013.165 H i principperne kunne være gældende?
- § og naturligvis at meddelelsen er sendt til den rigtige (eventuelt mellem parterne aftalte) mailadresse.
- § Fremkomst tidspunkt? Særlig betydning hvor en meddelelse (fx en varslings efter BRL skal være kommet frem til flere lejere samtidigt)
- § spamfilter – hvem bærer risikoen?
- § Hvem bærer risikoen for format/krypteringsproblemer (når modtager ikke kan åbne / læse meddelelsen)

Lov om offentlig digital post

§ LBKG 2016 801

§ § 3, stk. 1 fysiske personer på 15 eller derover

§ § 3, stk. 2 juridiske enheder med CVR-nummer

§ § 5 mulighed for fritagelse

§ Af lovens § 10, nr. 1, fremgår det, at meddelelser, der sendes under anvendelse af Offentlig Digital Post anses for at være *kommet frem* på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for adressaten i postløsningen.

§ FM 2016.166 VLK Da sagsøger havde modtaget huslejenævnets afgørelse i sin e-boks, var fristen for at indbringe nævnets afgørelse sprunget (se også U 2016.2691 Ø om meddelelse fra skifteretten)

§ U 2016.1663 Ø: Den omstændighed, at tiltalte havde oprettet en e-boks kunne ikke i sig selv sidestilles med, at tiltalte udtrykkeligt eller stiltiende havde givet samtykke til, at retten kunne fremsende meddelelser digitalt, jf. RPL § 154 a, stk. 1, nr. 1, jf. stk. 2.