

HØJESTERETS KENDELSE

afsagt onsdag den 11. marts 2020

Sag 120/2019

A

(advokat Jakob Busse)

mod

A/B X

(advokat Henrik Qwist)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Fogedretten i København den 23. maj 2019 (FS M4-3340/2019) og af Østre Landsrets 2. afdeling den 8. juli 2019 (B-475-19).

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Vibeke Rønne, Oliver Talevski og Lars Apostoli.

Påstande

Kærende, A, har nedlagt påstand om, at Østre Landsrets kendelse ophæves, og at sagen nægtes fremme.

Indkærede, A/B X, har påstået stadfæstelse.

Sagsfremstilling

A har siden den 1. november 2015 været andelshaver i Andelsboligforeningen X med brugsret til lejligheden

Andelsboligforeningens vedtægter indeholder bl.a. følgende bestemmelse:

”20. Eksklusion

20.1

Bestyrelsen kan beslutte at ekskludere et medlem af foreningen, og samtidig bringe medlemmets eksklusive brugsret til en lejlighed til ophør i følgende tilfælde:

- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, bidrag til vedligeholdelseskontoen for altaner, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.”

Den 11. januar 2019 sendte andelsboligforeningens administrator påkrav til A, efter at denne ikke rettidigt havde betalt boligafgift for januar måned 2019. Det fremgår af påkravsbrevet, at det vil medføre eksklusion af foreningen og ophævelse af brugsret til andelsboligen, hvis restancen ikke betales senest 14 dage efter modtagelsen af brevet. Endvidere fremgår det af brevet, at det er sendt såvel anbefalet som med almindelig post.

Af PostNords postkvittering for det anbefalede brev fremgår, at det er indleveret til forsendelse den 11. januar 2019. Af ”Track & Trace”-udskrift fra PostNord for det anbefalede brev fremgår endvidere bl.a.:

”2019-01-30 12:52
Posthus MENY Danmark
Forsendelsen returneres til afsender
...

2019-01-15 13:45
Posthus MENY Danmark
Forsendelsen er klar til afhentning

2019-01-14 16:47
København Danmark
Forsøgt afleveret. Vi sender dig en besked, om hvornår du kan hente forsendelsen. Beskeden sendes typisk næste hverdag.

2019-01-14 11:09
København Danmark
Forsendelsen er sorteret på vores Distributionshub

2019-01-10 19:32
Sydjyllands Postcenter Danmark
Forsendelsen er sorteret på vores Distributionshub”

En kundeservicemedarbejder fra PostNord har ved mail af 14. maj 2019 oplyst, at det anbefalede brev var med i omdelingen den 14. januar 2019 og blev forsøgt omdelt på modtagers adresse kl. 16.47, samt at der blev lagt en besked om, at der var en forsendelse til afhentning på posthuset. Forsendelsen blev scannet klar til afhentning på posthuset den 15. januar 2019 og blev sendt retur til afsender den 30. januar 2019, efter at den ikke var blevet afhentet.

Den 4. februar 2019 traf bestyrelsen for andelsboligforeningen beslutning om eksklusion af A med henvisning til den manglende betaling af boligafgift for januar måned 2019. Den 5. februar 2019 sendte administrator eksklusionsskrivelse til A. Også eksklusionsskrivelsen blev sendt med almindeligt såvel som anbefalet brev.

Den 22. februar 2019 indbragte andelsboligforeningen sagen for Fogedretten i København med anmodning om, at A udsættes af andelsboligen. Den 25. marts 2019 betalte A de skyldige beløb. Af fogedrettens gengivelse af As forklaring fremgår følgende:

”A har forklaret blandt andet, at han er ...studerende. Han kom første gang i restance på grund af et bankskifte, hvor han ikke fik overført betalingsaftalen til den nye bank. Han valgte derefter at modtage regningerne med posten, men det var ikke en god idé, da han igen kom i restance, idet han glemte at betale huslejen. Han har ikke økonomiske problemer, men har været stresset på grund af studiet. I efteråret 2018 tilbød hans forældre at betale huslejen i november, december, januar og februar i stedet for at give ham jule- og fødselsdagsgave. Desværre betalte de for sent i november og december, og på grund af en fejl skete der ikke betaling i januar og februar 2019. Han var i god tro om dette.

Han opdagede først den manglende betaling i marts, da han modtog en mail fra Henrik Qwist af 20. marts 2019.

I januar skadede han sin ankel. Han kørte direkte på skadestuen, hvor han fik taget røntgenbilleder. Han skulle forholde sig i ro derefter og tog derfor hjem til sine forældre. Han opholdt sig hos sine forældre halvanden måned derefter. Hans far hentede noget tøj til ham i lejligheden, men han husker, at han selv var i lejligheden. Postkassen blev ikke tømt i den periode.

Efter halvanden måned begyndte han at opholde sig i lejligheden igen, men han opholdt sig der kun en del af tiden. Han var fuldt fokuseret på eksamen i den periode og tømte derfor ikke postkassen.

Han så først mailen fra advokaten af 20. marts 2019 om fredagen den 22. marts 2019 efter kontortid. Han havde ikke sin pc hos sine forældre. Da han så mailen betalte han et beløb, der skulle dække huslejen for januar, februar og marts, men han kendte ikke til

den præcise restance. Han besvarede mailen fra advokaten, men han husker ikke præcis, hvornår han gjorde det.

Mandagen efter mødte fogedretten med rekvirenten i lejligheden. Rekvirentens advokat, advokat Qwist, oplyste, at han kunne høre foreningen, om det var muligt at blive boende. For at undgå at blive udsat af lejligheden betalte han derfor sagens omkostninger. Han gik ud fra, at han kunne blive boende, hvis han bare betalte alle restancer, men bestyrelsen endte med ikke at tilbagekalde sagen.

Han kiggede først i sin postkasse den 25. marts 2019, hvor han fandt en indkaldelse til fogedretten og brevet om eksklusion. Han husker ikke, om han så i sin postkasse den 13. januar. Han tror, at han normalt kiggede i postkassen en gang om ugen. Det er forskelligt, hvor ofte han åbner sin mail, nogle gange med flere dages mellemrum og andre gange flere gange om dagen.

Han har ikke modtaget påkravet, der er fremlagt som bilag 3. Han har heller ikke modtaget en besked om et anbefalet brev. Han har ikke set en afhentningsseddel. Han har modtaget brevet af 5. februar 2019 med oplysning om eksklusion.

Han har heller ikke modtaget påkravet af 11. februar 2019. Han har talt med Administration Danmark i dag kl. 9.45, og talte med en kvinde ved navn ... ”

Ved fogedrettens kendelse af 23. maj 2019 blev andelsboligforeningens anmodning om, at A udsættes af andelsboligen, taget til følge. I fogedrettens begrundelse hedder det:

”Det fremgår af Højesterets kendelse af 14. august 2015 i sag 217/2014, gengivet i UfR 2015.3853 H, at et brev til lejer med påkrav om betaling af restance eller ophævelse af lejemålet, som udlejer har adresseret korrekt og sendt både som almindelig og anbefalet post, som udgangspunkt må anses for at være kommet frem til lejeren på den dag, hvor brevet og meddelelsen om det anbefalede brev ved normal postbesørgelse er afleveret på adressen, herunder i brevkassen. Det gælder, uanset at lejer undlader at afhente det anbefalede brev.

Efter indholdet af de fremlagte ”Track & Trace”-oplysninger, herunder at forsendelsen var klar til afhentning den 15. januar 2019, samt at der typisk gives meddelelse herom til adressaten dagen efter, forsendelsen forgæves er søgt afleveret, finder fogedretten det godt gjort, at der den 15. januar 2019 er givet besked til A om, at det anbefalede brev kunne afhentes. Fogedretten finder derfor, at påkravet må anses for at være kommet frem til A den 15. januar 2019. Fogedretten finder således ikke, at der kan stilles yderligere krav til andelsboligforeningens dokumentation for påkravets fremkomst end oplysningerne fra ”Track & Trace”.

Det forhold, at ”Track & Trace”-oplysningerne indeholder en åbenlyst fejlagtig oplysning om håndtering af forsendelsen på Sydjyllands Postcenter den 10. januar 2019, kan ikke medføre, at oplysningerne heri tilsidesættes.

Henset til As tidligere historik med misligholdelse af betaling af boligafgift, samt at han på eksklusionstidspunktet var i restance med en måneds boligafgift, kan misligholdelsen ikke anses for uvæsentlig. Det kan ikke tillægges betydning, at A uden andelsboligforeningens vidende havde indgået aftale med sine forældre om, at de betalte boligafgiften. Ligeledes medfører As ankelskade ikke, at der foreligger helt særlige undskyldelige omstændigheder, hvorefter misligholdelsen kan anses for uvæsentlig.

Herefter har andelsboligforeningen med baggrund i påkravet været berettiget til den 2. februar 2019 at ekskludere A, hvorfor fogedsagen fremmes.”

A kærede fogedrettens kendelse til Østre Landsret, som ved kendelse af 8. juli 2019 stadfæstede kendelsen i henhold til grundene.

Anbringender

A har anført navnlig, at andelsboligforeningen ikke med den fornødne sikkerhed har godtgjort, at påkravsskrivelsen af 11. januar 2019 er kommet frem til ham, og at betingelserne for eksklusion derfor ikke var opfyldt.

Han har ikke modtaget påkravsskrivelsen, og der er ikke bevis for, at den blev lagt i hans postkasse. Det kan heller ikke på baggrund af den for Højesteret fremlagte mail af 14. maj 2019 fra en kundeservicemedarbejder hos PostNord lægges til grund, at PostNord den 14. januar 2019 lagde en besked i hans postkasse om, at der var en forsendelse til afhentning på posthuset. Disse oplysninger strider mod oplysningerne i Track & Trace-kvitteringen. Mailen fra PostNords kundeservice er dateret langt senere i forløbet, og der er tale om efterrationalisering. Da Track & Trace-kvitteringen er genereret først, kan udelukkende denne anvendes som bevismiddel ved afgørelsen af, om påkravsskrivelsen er kommet frem, mens der må ses bort fra mailen fra PostNord.

PostNord tilsidesætter ofte sine pligter til at levere post på rette tid og sted. Ved gennemgang af avisartikler mv. kan man konstatere mange klager og historier om fejl fra PostNords side. Mange administratorer og udlejere i Danmark er gået helt bort fra at anvende PostNord til at afsende vigtige meddelelser. PostNord er desværre ikke pålidelig, som postvæsenet tidligere har været i Danmark, og der er ikke sikkerhed for, at PostNords oplysninger er korrekte. Også dette forhold taler for, at det ikke kan lægges til grund, at påkravsskrivelsen skulle være

kommet frem til ham, eller at en meddelelse om, at brevet kunne afhentes på posthuset, var lagt i hans postkasse.

Der er ej heller fremlagt anden dokumentation fra andelsboligforeningens side, der godtgør, at der blev lagt en besked i hans postkasse om, at den anbefalede forsendelse var klar til afhentning, eller at påkravsskrivelsen på anden måde er kommet frem til ham. I en sådan situation har Østre Landsret tidligere fastslået, at det ikke kan lægges til grund, at påkravsskrivelsen er kommet frem, jf. afgørelsen refereret i FM 2018.184, hvilket er både et rimeligt og rigtigt resultat, navnlig henset til den alvorlige karakter af en sådan sag, hvor en person bliver udsat af sin bolig. Fogedrettens og landsrettens kendelser i den foreliggende sag er således i strid med praksis. Højesterets afgørelser refereret i UfR 2013.165 og UfR 2015.3853 kan ikke føre til en anden vurdering.

Der er endvidere ikke tale om væsentlig misligholdelse grundet hans særlige situation. Hans forældre skulle stå for indbetaling af husleje, og restancen opstod, da forældrene ved en fejl ikke indbetalte huslejen. I perioden opholdt han sig desuden ikke i sin lejlighed på grund af en ankelskade, som han havde pådraget sig. Han sørgede for at betale restancen umiddelbart efter, at han fik kendskab til restancen.

A/B X har anført navnlig, at påkravsskrivelsen af 11. januar 2019 er kommet frem til A, og at betingelserne for eksklusion derfor var opfyldt.

Der er ført tilstrækkeligt bevis for, at påkravsskrivelsen er kommet frem. Forløbet hos PostNord er dokumenteret ved Track & Trace. Endvidere har PostNord i mail af 14. maj 2019 bekræftet, at påkravsskrivelsen var med i omdelingen den 14. januar 2019 og blev forsøgt omdelt kl. 16.47 på modtagers adresse, og at meddelelse blev lagt til ham om, at der var en forsendelse til afhentning på posthuset. Der er ikke modstridende oplysninger i Track & Trace og PostNords mail af 14. maj 2019.

Det har på den anførte baggrund, jf. Højesterets praksis i UfR 2013.165 og UfR 2015.3852, formodningen for sig, at påkravsskrivelsen er kommet frem til A med almindelig post, og at PostNord samtidig har afleveret meddelelse om, at det anbefalede brev kunne afhentes på posthuset. Samtidig erkender A, at eksklusionsskrivelsen af 5. februar 2019 er kommet frem

som almindelig post. A har bevisbyrden for, at postgangen hos PostNord på ... i januar 2019 var upålidelig. Denne bevisbyrde er ikke løftet og kan ikke løftes blot ved en tilfældig avisartikel fra august 2019 eller en bemærkning om, at PostNord desværre ikke er pålidelig.

Det, som A har anført vedrørende ankelskaden og aftalen med forældrene om betaling af huslejen, kan ikke medføre, at der kan ses bort fra As væsentlige misligholdelse med betaling af boligafgift.

Højesterets begrundelse og resultat

Det fremgår af andelsboligforeningens vedtægter, at bestyrelsen kan ekskludere en andelshaver, hvis den pågældende trods påkrav ikke betaler boligafgiften. A var i januar 2019 i restance med betaling af boligafgift, og han betalte ikke restancen før den 25. marts 2019.

A/B X havde den 11. januar 2019 afsendt en meddelelse – såvel ved anbefalet brev som med almindelig post – om betaling af restancen inden for en frist på 14 dage fra modtagelsen og med varsel om eksklusion af foreningen og ophævelse af brugsretten til andelsboligen ved manglende betaling inden fristens udløb. Meddelelsen (påkravet) blev fulgt op af andelsboligforeningens beslutning om eksklusion af foreningen og ophævelse af As brugsret til andelsboligen den 4. februar 2019, hvilket han fik meddelelse om ved brev af 5. februar 2019 (afsendt såvel anbefalet som med almindelig post).

Sagens hovedspørgsmål er, om påkravet om betaling af restancen var kommet frem til A – og i givet fald om fristen på 14 dage fra påkravets modtagelse var udløbet, uden at betaling havde fundet sted, da han blev ekskluderet af foreningen og brugsretten til andelsboligen ophævet.

Højesteret lægger efter bevisførelsen, herunder den fremlagte udskrift fra PostNords ”Track and Trace” og mailen af 14. maj 2019, til grund, at det anbefalede brev med påkravet uden held blev forsøgt afleveret på As adresse den 14. januar 2019, og at der samme dag blev lagt en meddelelse om, at brevet var klar til afhentning på det lokale posthus den 15. januar 2019. Her kunne han hente brevet indtil den 30. januar 2019, hvor det blev returneret til afsenderen. For så vidt angår det brev med påkravet, der samtidig med det anbefalede brev blev fremsendt med almindelig post, foreligger der ikke oplysninger om uregelmæssigheder i postbesørgelsen i området på det pågældende tidspunkt.

På denne baggrund finder Højesteret, at A/B X har godtgjort, at påkravet om betaling af restancen var kommet frem til A, og at betalingsfristen på 14 dage fra påkravets modtagelse var udløbet, uden at betaling havde fundet sted, da han den 4. februar 2019 blev ekskluderet af foreningen og brugsretten til andelsboligen ophævet.

Højesteret tiltræder herefter, at betingelserne for eksklusion af andelsboligforeningen og ophævelse af brugsretten til andelsboligen som følge af væsentlig betalingsmisligholdelse var opfyldt, og at fogedsagen om udsættelse af A kan fremmes. Højesteret stadfæster derfor landsrettens kendelse.

Thi bestemmes:

Landsrettens kendelse stadfæstes.

A skal i sagsomkostninger for Højesteret inden 14 dage fra denne højesteretskendelses afsigelse betale 6.000 kr. til A/B X. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.