

HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 7. februar 2014

Sag 183/2013

(2. afdeling)

Boligselskabernes Landsforening som mandatar for
Arbejdernes Andels Boligforening og Aarhusbolig
(advokat Eigil Lego Andersen)

mod

A

og

B

(advokat Camilla Ernst, beskikket for begge)

I tidligere instanser er afsagt dom af retten i Århus den 5. juli 2012 og af Vestre Landsrets 8. afdeling den 19. april 2013.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Søgaard, Niels Grubbe, Thomas Rørdam, Lars Hjortnæs og Kurt Rasmussen.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

Påstande

Parterne har gentaget deres påstande.

Supplerende om retsgrundlaget

Bekendtgørelse nr. 1303 af 15. december 2009 om udlejning af almene boliger mv., § 3, stk. 3, er ved bekendtgørelse nr. 26 af 18. januar 2013 ændret, således at der med virkning fra den 23. januar 2013 gælder nye regler om bl.a. sletninger fra ventelisten. Det hedder i den nye bestemmelse:

”Stk. 3. Boligorganisationen opkræver ved optagelse på ventelisten et gebyr (opnoteringsgebyr), der ikke i væsentligt omfang må overstige boligorganisationens udgifter ved administrationen. Ved opnoteringen skal boligorganisationen skriftligt oplyse den boligsøgende om reglerne i 3., 5. og 7. pkt. Yderligere administrationsgebyrer opkræves 1 gang årligt ved ajourføring af ventelisten (ajourføringsgebyrer). Boligorganisationen kan dog efter forudgående aftale med den boligsøgende opkræve ajourføringsgebyret for en længere periode, dog højst for en periode på 5 år. Betaler den boligsøgende ikke gebyret, skal boligorganisationen sende en påmindelse om den manglende betaling til den boligsøgende. Påmindelsen skal indeholde oplysning om reglen i 7. pkt. Betaler den boligsøgende ikke trods påmindelsen, slettes den boligsøgende fra ventelisten.”

Højesterets begrundelse og resultat

Som anført af landsretten er parterne enige om, at giroopkrævning med orientering om sletningsreglerne blev sendt til A og B i december 2010 med korrekt adressering, men at opkrævningerne ikke kom frem til dem.

Det fremgår af § 3, stk. 3, i den dagældende bekendtgørelse om udlejning af almene boliger mv., at den boligsøgende slettes fra ventelisten, hvis ajourføringsgebyret ikke betales senest 6 uger efter, at boligorganisationen har sendt opkrævning. Højesteret finder, at der ikke ved bestemmelsen er taget stilling til, hvem der har forsendelsesrisikoen.

Giroopkrævningen, der blev sendt i december 2010, indeholder en meddelelse, der dels er et påbud om betaling, dels er en orientering om retsvirkningerne af manglende rettidig betaling. Højesteret finder, at forsendelsesrisikoen for en sådan meddelelse – der ikke har karakter af en pligtmæssig reklamation som omhandlet i aftalelovens § 40 – efter almindelige regler påhviler afsenderen. Det betyder, at fristen for betaling efter § 3, stk. 3, udløber 6 uger efter afsendelsen, dog under forudsætning af at giroopkrævningen er kommet frem.

Herefter, og da det, Boligselskabernes Landsforening i øvrigt har gjort gældende, ikke kan føre til et andet resultat, stadfæster Højesteret landsrettens dom.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Boligselskabernes Landsforening som mandatar for Arbejdernes Andels Boligforening og Aarhusbolig betale 17.500 kr. til A og 17.500 kr. til B. Sagsomkostningsbeløbene skal indbetales til Højesteret, der efter dækning af udgifterne til fri proces afregner med retshjælpsforsikringen.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Boligselskabernes Landsforening som mandatar for Arbejdernes Andels Boligforening og Aarhusbolig betale 17.500 kr. til A og 17.500 kr. til B. Beløbene indbetales til Højesteret.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.