

## Brugen af afleveringsattest ved udsættelsessager

En gammel travet er igen blevet aktualiseret i lejeforholdene, når lejemål skal ophæves.

Fogedretterne lader til at have ændret praksis, således at brugen af anbefalede breve til påkrav og ophævelse ikke længere garanterer et let sagsforløb. Ændringen skyldes angiveligt, at PostNord har ændret praksis i relation til omdeling af anbefalede breve i foråret 2018.

Tidligere blev anbefalede breve anset for at være "sikre" i forhold til lejereglernes krav om, at breve til lejer dokumenterbart skulle være kommet frem mod lejers indsigelse herom.

Efter både lejelovens § 93, stk. 2 og almenlejens § 90, stk. 2 må påkrav tidligst afgives 4. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag.

Ophævelse må herefter tidligst ske 14 dage efter påkravet er kommet frem til lejer. Denne del volder stadig udfordringer, navnlig efter almindelige breve i dag er lang tid om at blive leveret. Vi kan ikke anbefale, at man ved påkrav og ophævelse bruger almindelige breve. Quickbrev skal altid bruges, ligesom det bør anføres i brevene, at disse er sendt som quickbrev.

Problemerne opstår, når påkrav sendes på 4. dagen efter sidste rettidige betalingsdag. Påkravet kan ved quickbrev tidligst blive leveret til lejer på 5. dagen; herefter har lejer 14 dage til at berigtige restancen anført i påkravet; altså helt frem til den 19. dag, og hvorfor ophævelsen tidligst må sendes på 20. dagen.

Det er navnlig tidspunktet for afsendelsen af ophævelsen, der ses at skabe udfordringer, og som ses at være skærpet hos fogedretterne, navnlig på baggrund af en endnu utrykt kendelse fra Østre Landsret i sommeren 2018. Kendelsen kan rekvireres ved henvendelse hertil.

Vi anbefaler, at man tidligst sender ophævelsen på 21. dagen efter sidste rettidige betalingsdag og gerne på 22. dagen (hvis påkravet er sendt på 4. dagen efter sidste rettidige betalingsdag).

Fristerne ovenfor anført forudsætter som tidligere iagttagelse af lørdage, helligdage mv.

Indsigelse fra lejer om aldrig at have modtaget hverken påkrav eller ophævelse er mere reglen end undtagelsen og for at imødekomme indsigelsen, har brug af anbefalede breve tidligere været den foretruk-

# G A L S T

ne sikring mod at dokumentere, at påkrav og ophævelse er kommet frem til lejer og fristerne samtidig iagttaget.

Fogedretterne ses dog, at have skærpet afvisningskendelserne ved brug af de anbefalede breve; fogedretternes rationale kan vi godt følge, idet de anbefalede breve ikke anses for at være kommet frem i andre tilfælde end der, hvor det anbefalede brev er blevet udleveret til modtager/lagt i postkassen. Stadig oftere oplever vi, at de anbefalede breve ikke afleveres til modtager samme dag, som det anbefalede brev forsøges leveret, pga. forhold der har hindret adgang til postkassen (f.eks. aflåst trappeopgang mv., hvortil pakkebude ikke har adgang).

Ifølge vores oplysninger, blev de anbefalede breve indtil foråret 2018 leveret af brevbudene, der samtidig havde nøgle til ejendommen. Fra foråret 2018 leveres de anbefalede breve af pakkebudene, der ikke har nøgle til ejendommen.

I de tilfælde, hvor det anbefalede brev ikke kan leveres ved første forsøg af pakkebuddet, bliver der tidligst dagen efter det mislykkede leveringsforsøg fremsendt advisering til brevmodtager om, at det anbefalede brev kan afhentes. Adviseringsbrevet sendes som quickbrev.

Det er først, når adviseringsbrevet til modtager er lagt i postkassen, at det anbefalede brev kan anses for at være kommet frem. Adviseringsbrevet kommer ikke med track-trace, hvorfor vi ikke med sikkerhed kan sige, hvornår adviseringsbrevet er leveret hos modtager.

Når man søger track-trace på sit anbefalede brev ses beskeden: *"Forsøgt afleveret. Vi sender dig en besked, om hvor du kan hente forsendelsen. Beskeden sendes typisk næste hverdag"*. Dette betyder, at pakkebuddet ikke har leveret det anbefalede brev eller lagt advisering til modtager om, at der er forsøgt levering af det anbefalede brev, jf. ovenfor.

Fremsætter lejer indsigelse mod at have modtaget påkravet/adviseringen om afhentning af forsendelsen, er det umuligt at løfte bevisbyrden for, hvornår meddelelsen er kommet frem, og fogedretten vil afvise sagen med henvisning til, at 14 dages fristen ikke er overholdt, idet ophævelse anses for at være sendt for tidligt.

Denne usikkerhed ved de anbefalede breve gør, at vi anbefaler brugen af afleveringsattest eller aflevering af brevene af vicevært på ejendommen med fotodokumentation for tidspunktet for afleveringen af brevene.

Det er også værd at bemærke, at prisen p.t. for at bruge det anbefalede brev er kr. 140,00 / kr. 162 og prisen for brug af afleveringsattesten kr. 90 / kr. 108.

# G A L S T

Hovedessensen af ovenstående er:

- Send både påkrav og ophævelsesbrev med quickbrev og anfør i brevene, at brevene er sendt som quickbrev og samtidig, at kopi tillige er sendt med afleveringsattest (også som quickbrev).
- Brug afleveringsattesten i stedet for det anbefalede brev; dels pga. økonomien og dels i forhold til at kunne dokumentere, at fristerne er overholdt i tilfælde af lejers indsigelse.
- Send ophævelsen, når du er sikker på, at påkravet er kommet frem. Husk, at afleveringsattesten fra påkravet viser, hvornår påkravet er blevet afleveret.

Ønsker du yderligere information om ovenstående, er du velkommen til at kontakte advokat Anders Hebbelstrup Jensen ([ahj@galst.dk](mailto:ahj@galst.dk), 33 63 74 07) eller advokat Henrik Drewes Rasmussen ([hdr@galst.dk](mailto:hdr@galst.dk), 33 63 74 10)