



## ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • 8100 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • 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 Thomas Mikkelsen

J.nr. 105190 tmi/gg

### FLYTTESYNSRAPPORTER

af advokat Thomas Mikkelsen, Aarhus.

Der er den 18/5 2018 afsagt dom i en sag ved Retten i Aarhus vedrørende flyttesyn og udlevering af flyttesynsrapporter.

Lejelovens § 9, stk. 3 bestemmer, at udlejeren skal udarbejde og aflevere en indflytningsrapport i forbindelse med indflytning. Er lejer tilstede ved synet skal rapporten udleveres til lejeren. Er lejeren ikke tilstede eller ønsker denne ikke at kvittere for modtagelsen af rapporten, skal den sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.

Lejelovens § 98, stk. 4 bestemmer det samme blot i forbindelse med lejerens fraflytning. Manglende overholdelse af udlevering af flyttesynsrapporter er ganske alvorligt sanktioneret ved, at manglende udlevering af flytterapporten har den konsekvens, at udlejer mister sit krav på istandsættelse, jfr. lejelovens § 9, stk. 4 og § 98, stk. 5.

#### **Udlevering af flyttesynsrapporten.**

Flyttesynsrapporten skal udleveres til lejer i forbindelse med synet, hvilket må antages at være senest ved synets afslutning. Forlader lejer synet uden at have modtaget en kopi har udlejer dermed ikke overholdt lovgivningskravet, med mindre lejer ikke er tilstede eller ikke ønsker at kvittere for modtagelsen. Der er i forbindelse med udleveringen nogle ganske alvorlige faldgrupper, som udlejeren skal være opmærksomme på for ikke at miste istandsættelseskravet.

Af forarbejderne til bestemmelserne om udlevering af flyttesynsrapporter fremgår det, at formålet med synet er, at flyttesynsrapporterne skal fastlægge lejemålets stand og give parterne mulighed for at afstemme forventningerne til istandsættelse ved fraflytning.

En forudsætning herfor er, at lejeren skal have mulighed for at se resultatet af flyttesynsrapporten under synet. På denne baggrund var det Boligministeriets opfattelse, at lejere uden adgang til digital kommunikation efter ministeriets opfattelse skulle have mulighed for at modtage en fysisk kopi af flyttesynsrapporten.

Dommen fra Aarhus afsagt den 18/5 2018 er interessant af den årsag, at lejeren under flyttesynet valgte at forlade lejemålet uden at ville modtage flyttesynsrapporten. Dommen var afgjort med 2 stemmer til fordel for udlejer og 1 stemme til fordel til lejeren.

Lejerrepræsentanten udtalte, at lejeren var mødt til flyttesynet, og at hun derfor skulle have udleveret en rapport ved flyttesynet. Lejerrepræsentanten har yderligere lagt vægt på, at lejeren forklarede retten, at hun under flyttesynet fik nej til spørgsmålet om der var mere hun skulle gøre, hvorefter lejeren forlod ejendommen i god tro. Lejerrepræsentanten påstår, at udlejer som den professionelle part havde pligt til at sikre sig, at fraflytningsrapporten blev udleveret til lejeren.

Den juridiske dommer samt udlejerrepræsentanten udtalte, at udlejer have oplyst lejeren om betydningen af flyttesynet, og at hun skulle kvittere for modtagelsen af flyttesynsrapporten. Disse 2 dommere lagde ikke til grund, at udlejeren havde foranlediget, at lejeren skulle forlade stedet, eller at udlejeren havde undladt at forklare hende betydningen om at forlade lejligheden inden flyttesynet var gennemført.

Det interessante i dommen er flertallet af dommerne bemærker, at det faktum at lejeren forlader stedet uden at udlejer får mulighed for at udlevere en flytterapport må sidestilles med manglende fremmøde ved flyttesynet.

Dommerne udtaler, at det herefter er tilstrækkeligt at sende fraflytningsrapporten til lejeren senest 2 uger efter flyttesynet.

Dommen fremstår umiddelbart meget konkret, men generelt må man kunne sige, at dommerne har lagt vægt på, at såfremt lejeren af sig selv forlader det lejede inden flyttesynet er afsluttet, således at udlejer ikke har mulighed for at udlevere en kopi af flytterapporten under flyttesynet, vil det være tilstrækkeligt, at udlejer fremsender en kopi til lejers nye adresse.

Afsluttende og sammenfattende skal udlejer iagttage følgende for ikke at blive ramt af bortfald af istandsættelseskravet på baggrund af manglende iagttagelse af de formalia, der gælder i forbindelse med flyttesyn og flyttesynsrapport.

1. Indkaldelse til flyttesyn bør ske skriftligt af bevismæssige årsager og med 7 dages varsel. I indkaldelsen bør det anføres, hvad der skal ske på flyttesynet, dvs. at udlejer og lejer sammen gennemgår lejemålet som der sluttes med, at lejeren får udleveret en flyttesynsrapport som der skal kvitteres for.
2. Start flyttesynet med at informere lejeren om hvad der skal ske, herunder at flyttesynet først er afsluttet, når lejeren kvitterer for flyttesynsrapporten.
3. Vær opmærksom på at lejeren kan lade sig repræsentere ved fuldmagt eller ved tredjemand, uden at udlejer kan bede om at få en kopi af en skriftlig fuldmagt. Såfremt lejeren møder ved tredjemand er det tilrådeligt, at den fremmødte får en kopi af flytterapporten, men at udlejer efterfølgende fremsender en kopi af flytterapporten til lejeren selv.

4. Under flyttesynet bør de forskellige istandsættelseskrav præciseres i tilstrækkeligt grad.
5. For så vidt det er muligt bede om at lejeren kvittere for modtagelsen af flyttesynsrapporten, således at bevismæssige spørgsmål ikke bliver en forhindring ved en eventuel senere retssag. Ønsker lejeren ikke at kvittere eller forlader lejeren lejemålet inden flyttesynet er afsluttet, så sørg for at flyttesynsrapporten bliver sendt med indleveringsattest senest 2 dage før reklamationsfristens udløb.