



## 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@kupas.dk • www.kupas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Henrik Bennedsgaard  
Thomsen

J.nr. 110258 aap/hm

### NY DOM OM FLYTTESYN VED SKILSMISSE

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Århus

Ved separation og skilsmisse skal ægteparrets økonomiske forhold gøres op og adskilles, og det vil således ofte være uden betydning om begge ægtefæller står på lejekontrakten, eller kun den ene af parterne, idet lejelovens § 77 fastslår, at i tilfælde af lejers separation eller skilsmisse kan parterne selv bestemme hvem af disse der skal fortsætte lejeforholdet og hvis de ikke er enige vil myndighederne træffe afgørelse herom. Man skal i situationen ved separation og skilsmisse være opmærksom på, at ægtefællerne ofte ikke er på særlig god talefod og heller ikke på tidspunktet for at lejerne flytter fra hinanden, er enige om hverken bodeling, eller hvem der skal have lejligheden.

Sådanne praktiske problemer kan have afgørende betydning ved gennemførelse af flyttesynet, idet der både skal gennemføres et flyttesyn, hvis begge parter flytter og ingen fortsætter lejemålet, og hvis den ene bliver boende uden at overtage den fraflyttende ægtefælles forpligtelser, ligesom den fraflyttende ægtefælle har et behov for at blive frigjort fra sine forpligtelser overfor udlejeren.

Vestre Landsret har fornyelig truffet afgørelse i en sådan sag ved dom af 11/3 2020, som er værd at kende.

#### Huslejenævnet

M og K boede til leje hos U, og i forbindelse med at M og K skulle skilles, fremsendte K opsigelse til U, og oplyste samtidig begge parter respektive mail-adresser og oplysning om at tilbagebetaling af depositum og afregning af forbrug skulle deles ligeligt imellem de 2 ægtefæller. Ligeledes modtog U også begge lejerens nye adresser.

Herefter blev K ringet op af administrator, som ønskede at gennemføre et flyttesyn med kortere frist end en uge, hvilket K og administrator herefter aftalte tidspunktet for. M blev ikke indkaldt til flyttesynet og var sandsynligvis af den opfattelse, at det var nok at en af parterne blev indkaldt eller mødte op. K mødte op til flyttesynet alene og efterfølgende fremsendte administrator opgørelse af sit krav, hvilket lejerne ikke kunne anerkende, hvorfor sagen blev indbragt for huslejenævnet.

Nævnet traf afgørelse om, at lejerne skulle have tilbagebetalt deres depositum.

### **Boligretten**

Huslejenævnets afgørelse blev indbragt for boligretten, både af begge lejere i fællesskab og af udlejeren, og de 2 sager blev sammenlagt i boligretten. Under sagens behandling i boligretten anerkendte U, at han ikke kunne rejse noget krav imod M, fordi at denne ikke havde været indkaldt til flyttesynet.

Til brug for sagen havde U opgjort kravet overfor begge parter, således at K, der deltog i flyttesynet skulle have udbetalt kr. 9.006,00, og M skulle betale kr. 1.431,00. Disse 2 tal slog U sammen og påstod frifindelse overfor lejernes krav mod betaling af kr. 7.575,00.

U sendte flytteopgørelsen til begge lejere på deres nye adresser.

Lejerne M og K skal ikke alene frifindes for istandsættelsesomkostningerne, men også have tilbagebetalt et større beløb som lejerne igennem en årrække havde betalt i aconto bidrag vand, da opkrævning af aconto betalinger til vand ikke var lovlig, da der ikke var monteret forbrugsmålere i ejendommen.

Det bemærkes at Vestre Landsret ved dom af 8/3 2019 har fastslået, at manglende skriftlig indkaldelse til flyttesyn ikke medfører bortfald af udlejers krav, når lejereren møder op til det aftalte flyttesyn (pr. SMS), jfr. T:BB 2019.420 V.

### **Boligrettens dom**

Boligretten fastslog indledningsvis, at det forhold, at K var indkaldt til flyttesynet med for kort varsel, ikke havde nogen betydning, idet tidspunktet for flyttesynet var aftalt og dermed accepteret, således at udlejeren havde bevaret sit krav overfor K, men ikke overfor M, som anerkendt, - for halvdelens vedkommende.

Boligretten traf afgørelse om, at lejerne skulle betale størstedelen af de krævede flytteudgifter, men dog ikke et mindre krav vedrørende maling af nogle skabslåger, men frifandt udlejeren for at tilbagebetale de indbetalte aconto beløb til vand, idet huslejenævnet havde truffet en afgørelse herom i 2015, hvor lejerne ikke fik medhold og denne havde lejerne ikke indbragt for boligretten. Herefter blev udlejeren dømt til at betale et lidt højere beløb end påstået, nemlig kr. 8.827,00, mens lejerne blev dømt til at betale sagsomkostninger til udlejeren på kr. 7.745,00.

Udlejeren betalte herefter det idømte beløb efter modregning af de tilkendte sagsomkostninger.

## **Vestre Landsrets dom**

Lejerne indbragte i fællesskab boligrettens dom for landsretten og påstod at udlejer skulle tilbagebetale i alt kr. 25.747,00. Udlejer påstod boligrettens dom stadfæstet. Lejernes krav indebar reelt fuld tilbagebetaling af det indbetalte depositum og tilbagebetaling af vandbidragene.

Vestre Landsret stadfæstede boligrettens dom og gentog at U havde bevaret sit krav overfor K, der således skulle betale halvdelen af istandsættelsesomkostningerne, som boligretten var nået frem til, og stadfæstede herefter boligrettens dom.

Da udlejer således også havde vundet sagen for landsretten, fik denne tilkendt kr. 5.325,00 i sagsomkostninger, idet bemærkes at sagen i begge instanser har været behandlet efter de særlige regler om småsager, hvor omkostningsbeløbene er begrænsede. Men da begge lejere havde anket sagen til landsretten, hæftede begge lejere in solidum for betaling af sagsomkostningerne for landsretten.

## **Konklusion**

Det man kan lære af dommen er, at i tilfælde af et ægteskabs opløsning, hvor ingen af parterne ønsker at fortsætte lejemålet, skal udlejer, for at bevare sit krav, indkalde begge parter i lejemålet til flyttesynet.

I nærværende sag har der heller ikke været nogen grund til at gå ud fra, at det var nok at indkalde en af lejerne, allerede fordi at udlejer havde modtaget klar besked om at parterne var enige om, at der skulle udarbejdes 2 flytteopgørelser efter en lighedeling af kravet.

Situationen er således den samme som ved et delelejemål, hvor der står flere navne på lejekontrakten, der ligeledes særskilt alle skal indkaldes skriftligt til flyttesyn med mindst 1 uges varsel, for at udlejer kan bevare sit krav.

Dette betyder i praksis, hvor der ofte kun møder en, som oplyser at han eller hun repræsenterer alle lejerne i delelejemålet, at det er nødvendigt at dette dokumenteres ved en fuldmagt.

Hvis lejerne indbyrdes ikke er enige i, hvordan fraflytningskravet skal fordeles, er det ikke udlejers opgave eller problem, at tage stilling til det. Udlejer kan således komme i den situation, at han ikke kan foretage nogen fordeling af et tilbagebetalingsbeløb med frigørende virkning, således at lejerne indbyrdes selv må få det afgjort, om ikke andet ved en retssag.

Er det udlejer der skal have penge efter fradrag af depositum, er der kun tale om en opgørelse, idet der er solidarisk hæftelse for kravet mod lejerne, således at alle hæfter for det fulde beløb.