



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 Jesper Olesen (L)

J.nr. 110258 aap/hm

HURRA - SUND FORNUFT! Vestre Landsret ændrer formkrav til flyttesyn

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Århus

Siden indførelsen af kravene om indflytnings- og fraflytningssyn fra 1/7 2015 er der rigtig mange udlejere, der har tabt mange penge på en enkelt lille fodfejl, enten i forbindelse med indkaldelse eller gennemførelse af fraflytningssyn, eller andre formelle mangler.

Særligt indholdet af en række formelle krav i LL § 98 til fraflytningssyn har medført mange urimelige og store tab for udlejerne for helt berettigede krav, efter det har kunnet konstateres, at såvel huslejenævn som boligretter håndhæver de formelle krav ret håndfast, selvom der er mulighed for at lempe på kravene efter LL § 99 a, som siger at ”reglerne i § 98, stk. 1, 3. punktum og stk. 2, 1. punktum, hvor der i henhold til § 98 stk. 3 er pligt til at afholde flyttesyn, og stk. 3 – 5, kan ikke fraviges **til skade for lejerens**.”

De nævnte formelle krav kan således godt fraviges, hvis det ikke er til skade for lejerens, hvilket netop ofte er tilfældet, når lejerens har haft tilstrækkelige muligheder for at varetage sine interesser i forbindelse med fraflytningssyn.

Et af de mest firkantede formkrav, som har givet mange fjollede urimelige resultater, er vilkåret i LL § 98, stk. 3, 2. punktum om at ”den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel.” Udlejeren og lejerens kan dog aftale et kortere varsel, når lejemålet er ophævet eller opsagt.

I forarbejderne til loven er det oplyst, at det er forudsat, at udlejeren først har varslet skriftligt korrekt med 1 uges varsel, inden parterne eventuelt efterfølgende aftaler et andet tidspunkt, som kan være afholdelse inden de 7 dage er gået.

De faktiske omstændigheder:

Sagen drejer sig om en lejlighed i Kolding, der blev lejet før 1/7 2015, og opsagt efter de nye reglers ikrafttræden den 1/7 2015, med pligt til at indkalde skriftligt til flyttesyn med mindst 7 dages varsel.

Lejerens overtog lejemålet nyistandsat og skulle efter kontraktvilkårene aflevere lejemålet nyistandsat og lejerens havde også den indvendige vedligeholdelsespligt.

Lejeren var en ung dame, der var født og opvokset i Portugal, men havde boet i Danmark i 14 år, og taler og forstår dansk, men har mere svært ved det skrevne sprog, og særligt fagudtryk.

Da lejeren var klar til at aflevere nøglerne, sendte hun en SMS til udlejeren den 13/9 2015 om, at hun ønskede at aflevere nøglerne og gerne ville "snakke" med udlejeren. Det aftales herefter pr. SMS at mødes i lejligheden pr. 15/9 2015. Da parterne mødtes i lejligheden gennemgik udlejeren denne sammen med lejeren og oplyste rum for rum, hvad der skulle laves, og herunder hvad det kostede for de enkelte ydelser, samt om hvorvidt der var tale om normal istandsættelse, eller krav som følge af misligholdelse. Samtidig med dette noterede udlejeren disse oplysninger i en flyttesynsrapport, som han bad lejeren om at underskrive, hvilket hun gjorde. I vilkårene over lejerenes underskrift var det anført, at lejeren også bekræftede, at have modtaget en kopi af rapporten.

Udlejeren tog endvidere billeder i lejligheden under flyttesynet.

Huslejenævnets afgørelse:

Da lejeren modtog udlejers krav på kr. 12.800,00, der var modregnet i hendes depositum på kr. 15.000,00, indbragte hun sagen for huslejenævnet, som traf afgørelse om at udlejers krav for istandsættelse var bortfaldet, idet der ikke var indkaldt korrekt til flyttesyn efter LL § 98, stk. 3, skriftligt med mindst 7 dages varsel.

Boligrettens dom:

Udlejeren indbragte nævnets afgørelse for boligretten i Kolding.

Under partsforklaringen kom det frem, at lejeren oplyste, at det var korrekt, at hun havde underskrevet fraflytningsrapporten, men at hun ikke havde modtaget en kopi af denne, selvom hun havde underskrevet på at have modtaget en genpart. Hun oplyste endvidere, at hun ikke kunne huske at have talt i telefonen med udlejeren i forbindelse med at aftalen om tidspunktet for flyttesynet blev indgået. Lejeren tilføjede, at hun bare skal skrive under for at få det overstået, og hvis hun havde vidst, at der var tale om et flyttesyn, ville hun have medbragt en person, der kunne bistå hende.

Udlejeren forklarede at det måtte være klart for lejeren, at der var tale om et flyttesyn, hvilket også fremgår af oplysningerne i flyttesynsrapporten, hvor det er anført, dels hvad skal laves og dels hvad det koster, og om det er normal vedligeholdelseskrav eller misligholdelse, der er tale om, og at lejeren ikke kunne undgå at blive klar herover ved gennemgangen af lejligheden.

Boligrettens dom lød således:

”Parterne har ikke udtrykkeligt aftalt digital kommunikation og boligretten finder ikke at det er godtgjort, at parterne stiltiende har aftalt dette, alene i kraft af den SMS korrespondance, der har været mellem dem. Retten har lagt vægt på, at lejerens opsagde lejemålet ved almindeligt brev og at parternes SMS korrespondance forud for den 13. september 2015 alene vedrørte aftale om tid og sted for fremvisning af lejligheden. Boligretten bemærker, at ordlyden i lejerens SMS besked til udlejer af den 13. september 2015 ikke kan tolkes som et initiativ fra hendes side til at der skulle afholdes flyttesyn den følgende dag. Boligretten finder herefter, at lejerens ikke blev indkaldt til et flyttesyn den 15. september 2015, jfr. LL § 98, stk. 3. Da der ikke er indkaldt til flyttesyn bortfalder udlejers eventuelle krav om istandsættelse, jfr. LL § 98, stk. 5. Herefter tages lejerens påstand til følge.”

Anke til Vestre Landsret:

Udlejeren ankede afgørelsen til Vestre Landsret.

Vestre Landsrets dom af 8/3 2019:

Landsretten var ikke enig med boligretten i at det alene ved lejerens forklaring om, at hun ikke havde modtaget kopi af fraflytningsrapporten, var ført et tilstrækkeligt bevis herfor, da lejerens havde underskrevet på, at hun havde modtaget en genpart.

Endvidere bør man lægge mærke til, at landsrettens gengivelse, af hvorledes flyttesynet forløb, er detaljeret beskrevet for at kunne forholde sig til at begrunde om lejerens forstod eller burde forstå, hvad der foregik og om lejerens havde en rimelig mulighed for at varetage egne interesser. Baggrunden herfor er sandsynligvis at Vestre Landsret i 2013 og 2016 har truffet tilsvarende afgørelser vedrørende almene boliglejemål, som har de samme regler som blev indført for private lejemål i 2015, hvor det kan udledes af landsrettens domme for den almene sektor, at der er lagt afgørende vægt på, at formålet med bestemmelsen om indkaldelse til flyttesyn er at give lejerens mulighed for at varetage sine interesser ved at deltage i flyttesynet. Såfremt lejerens deltager er det som udgangspunkt uvæsentligt om lejerens er indkaldt mundtligt, eller skriftligt, eller om varslene er kortere eller længere.

Præmisserne i landsrettens dom, som anføres nedenfor, er således udtryk både for sund fornuft og en mere rimelig og afbalanceret fortolkning af de firkantede formulerede regler, som giver utilsigtede virkninger:

”Ifølge LL § 98, stk. 3, 2. punktum, skal den fraflyttende L indkaldes skriftligt til fraflytningssyn med mindst 1 uges varsel. Af bestemmelsens 3. punktum fremgår at U og L kan aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet. Der er enighed om, at U ikke indkaldte skriftligt til flyttesyn i overensstemmelse med denne bestemmelse.

Det fremgår af parternes SMS korrespondance den 13. september 2015, at U og L aftalte *at mødes i lejligheden* den følgende dag med *henblik på aflevering af nøgler og at "snakke"*. Om mødet i lejligheden har L forklaret, at *U gik rundt og tog billeder og fortalte hvad der skulle laves. U skrev noget ned på et stykke papir, som hun efterfølgende skrev under på.* Da L således deltog i en gennemgang af lejligheden og underskrev synsrapporten, hvoraf fremgår, at der er foretaget en besigtigelse af lejemålet, kan en manglende overholdelse af kravet i LL § 98, stk. 3, 2. punktum, ikke føre til at U's krav i forbindelse med fraflytning er bortfaldet.

Det fremgår af synsrapporten, at L skrev under på at have modtaget en ligelydende genpart af rapporten. L har ikke alene ved sin forklaring bevist, at hun ikke fik udleveret en genpart. Derfor lægges det til grund, at L fik udleveret en genpart af synsrapporten, svarende til den rapport der er fremlagt i sagen, jfr. LL § 98, stk. 4.

Af synsrapporten fremgår det, at der skal foretages hhv. normal istandsættelse og istandsættelse som følge af misligholdelse. Udgifterne til istandsættelse er angivet på rapportens side ,1 og på side 2 fremgår det, at de angivne beløb skal betales af L. Det fremstår herefter tilstrækkeligt klart hvilket beløb til istandsættelse, der skulle betales af L i forbindelse med fraflytning. U har derfor heller ikke fortabt sit krav i medfør af LL § 98, stk. 2, jfr. stk. 4."

Afsluttende bemærkninger:

Indledningsvis skal man lægge mærke til, at landsretten i modsætning til boligretten ikke har forholdt sig til boligrettens bemærkninger om, hvorvidt der var aftalt digital kommunikation. Denne del af boligrettens afgørelse var også forkert, allerede fordi at det i LL § 98, stk. 3, er en mulighed, når lejemålet er opsagt, at aftale et kortere varsel og naturligvis også at aftale mødedatoen med et kortere varsel.

Landsretten har således lagt den samme fortolkning ind i LL § 98, som de i forvejen havde efter de samme regler i almen lejeloven, ganske enkelt fordi at hovedformålet med bestemmelsen er, at lejeren har mulighed for at varetage sine interesser og få detaljeret oplyst, hvad der skal laves og hvorfor. Når dette endvidere afsluttes med, at lejeren modtager en genpart af fraflytningsrapporten, har lejeren haft alle muligheder for at varetage sine interesser og kan ikke bagefter komme og påstå at man ikke var klar over, hvad der egentlig foregik.

Udlejeren kan jo ikke vide, hvad der foregik inde i lejerens hoved og hvor meget og hvor lidt hun var klar over, eller forstod eller ikke forstod. Hvis lejeren er i tvivl må hun spørge, og hvis hun var i tvivl om, at hun kunne varetage sine interesser på en tilfredsstillende måde, kunne hun medbringe en person hertil.

Det afgørende har således været for landsretten, at lejerens har haft tilstrækkelig mulighed for at varetage sin interesse og at hun selv har taget initiativ til at aftale et kortere varsel, hvorfor det ikke skal komme udlejerens til skade, at der ikke er sket en skriftlig indkaldelse med mindst 7 dages varsel.

Dette eksempel skriger også til himlen på hvor urimelig den rigide fortolkning af reglerne forekommer og det er mit håb, at domstolene, og specielt boligretterne, fremover også vil være mere opmærksomme på bestemmelsen i LL § 99 a, hvorefter man godt kan fravige reglerne i § 98, blot det ikke kan siges at være til skade for lejerens.

Det var det netop ikke i dette tilfælde.

Tak til Vestre Landsret.

(Byrettens dom er trykt i GD 2018/24 B og landsrettens dom i GD 2019/21 V.)