



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • Postboks 5052 • DK-8100 Århus C
Tlf. (+45) 86 12 23 66 • Fax (+45) 86 12 97 07 • 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 Helge Find Rasmussen

J.nr. 110258 aap/hm

Øv-dom om fraflytning

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Århus

Indledning:

Som bekendt indeholder lejeloven kun 3 regler om fraflytning af lejemål, nemlig LL §§ 97 - 99, men ikke nogen regler om at der ved fraflytning skal gennemføres et flyttesyn, men kun at udlejer ikke kan rejse krav imod lejeren om hvad der skal udføres som led i fraflytningsstandsættelse senere end 14 dage efter lejemålets (nøglen) aflevering.

Den eneste regel om flyttesyn findes i LL § 98, stk. 2, hvor det er anført, at hvis udlejer sammen med lejer foretager en gennemgang af en beboelseslejlighed, skal udlejeren orientere lejeren om, at han har ret til at lade en beboerrepræsentant deltage i gennemgangen, hvis der er beboerrepræsentation i ejendommen. På lejeren's begæring skal udlejeren herefter med en rimelig frist indkalde beboerrepræsentationen til flyttesynet, og hvis der laves en fraflytningsrapport skal beboerrepræsentationen have tilsendt kopi heraf.

Der er derimod ingen regel om, hvad der sker, hvis man ikke overholder denne bestemmelse, der således er usanktioneret.

Derimod kan lejer og udlejer selv aftale regler om flyttesyn m.v., og dette er oftest aftalt i lejekontrakten imellem parterne uden at alle er opmærksom herpå, når man har anvendt typeformular A8.

Aftalte vilkår:

Af lejekontrakten typeformular A8 er der i § 7 mulighed for at foretage afkrydsning om ejendommens stand ved indflytning, om den skal afleveres nystandsatt, om der skal være en besigtigelse ved indflytning og om der skal være en besigtigelse ved fraflytning. De fleste udlejere krydser ja hertil i rubrikkerne i § 7, men ikke mange lægger mærke til, at der både om indflytningssyn og fraflytningssyn står "fælles besigtigelse af det lejede og udarbejdelse af en rapport, hvori lejemålets tilstand ved indflytning/fraflytning angives".

Hvad er retsvirkningen af at man ved afkrydsning har aftalt flyttesyn og besigtigelse?

Det kan kun være, at udlejer for det første har pligt til at indkalde til et flyttesyn og for det andet at udlejeren har pligt til at udarbejde en skriftlig rapport, da tek-

sten ikke kan forstås anderledes, herunder at udlejeren skal udarbejde en skriftlig rapport, eller at denne rapport kan undlades.

Når der skal udarbejdes en skriftlig rapport giver det sig selv, uden at det er anført i teksten, at udlejer naturligvis skal sende en kopi af rapporten til lejeren. Ellers giver det ingen mening.

Det kan herefter lægges til grund, at når man anvender standardlejekontrakten med afkrydsning i § 7 om fraflytningssyn, har udlejeren påtaget sig en forpligtelse, der ikke fremgår af lejeloven, nemlig til indkaldelse af flyttesyn og til at udarbejde en flyttesynsrapport og give en kopi af denne til lejeren. Dette er helt naturligt, da udlejeren efter LL § 98 skal "fremsætte krav" om hvilke arbejder der kræves udført eller betaling for inden 14 dage fra fraflytningdagen.

Reklamationsfristen:

Det kan ikke siges tit nok, at reklamationsfristen for fremsættelse af istandsættelseskrav overfor lejeren, som kun er 14 dage, skal forstås således, at udlejeren skal bevise, at lejeren har modtaget sådanne krav (skriftligt) og at lejeren har modtaget disse krav inden der er gået 14 dage efter lejemålets aflevering.

Denne meget korte frist og strenge beviskrav til udlejeren kan det ikke tit nok anbefales, at udlejeren foranlediger forlænget.

Dette kan ske meget enkelt, nemlig ved et aftalevilkår i lejekontraktens § 11, hvor man blot skriver "fristen i lejelovens § 98 er aftalt forlænget til 1 måned", eller 2, eller 3 måneder, idet der er helt frit spil til at aftale længden af fristen.

Det kan heller ikke siges tit nok, at det der skal ske under og efter flyttesynet med flyttesynsrapporten er "fremsættelse af krav", hvilket alene betyder, at udlejeren i flyttesynsrapporten skal præcisere, hvilke arbejder han kræver udført eller kræver betaling for, f.eks. "loftet hvidtes, vægge males, alt træværk males, vinduer, rør og radiatorer males, gulve slibes og lakeres, 1, 2 eller 3 gange, eller gulve slibes og behandles med hvidolie/voks/ludbehandles, eller hvad der måtte påkræves, badeværelset rengøres, ovn rengøres, afkalkning af toilet og håndvask, vinduer pudses, osv."

Der er således kun regler om fristen for fremsættelse af krav, og dermed indirekte om at disse krav skal være forholdsvis præcise, således at både lejeren, huslejenævnet og eventuelt boligretten kan forstå, hvad det er udlejer har rejst krav om.

Der er derimod ingen regler om, hvornår udlejeren skal fremsende en endelig flytteopgørelse, hvor det er gjort op hvad de enkelte istandsættelseskrav koster, eller har kostet at udføre. Når der ingen regler eller frister er for fremsendelse af fraflytningsopgørelse, betyder dette, at selve opgørelsen af mellemværendet med lejeren skal ske inden udløbet af den almindelige forældelsesfrist på 3 år.

I praksis må man nok forvente, at der bliver rejst krav om en hurtigere afregning, som ikke kan beskrives bedre end "inden rimelig tid", idet begge parter, og specielt lejeren har en rimelig interesse i at få opgjort sit mellemværende med udlejeren, og ikke mindst hvis der står et restdepositum, som kan kræves frigjort.

Depositum henstår netop til dækning af disse udgifter ved fraflytning, men depositum henstår også til dækning af eventuel efterbetaling for forbrug af varme, varmt vand og eventuelt koldt vand, og derfor kan udlejer naturligvis vente med at foretage opgørelse af afregningen til vand- og varmeregnskabet foreligger.

Øv-dommen:

Østre Landsret stadfæstede i april 2013 en boligretsdom fra København om et flyttesyn.

Den 29/5 2010 blev der holdt flyttesyn på en lejlighed med deltagelse af lejer og udlejer, hvor der udarbejdedes en fraflytningsrapport med følgende tekst:

"Lejligheden fremstod som ny (2 år gammel) og ikke væsentligt fejlbehæftet. Følgende forhold er noteret:

Halogenpære på toilet springer.

Ridser i kogepladen.

Ridser under hylde i garderobe.

Hak i gulv ved altandør.

Ridse i højre hjørne køkkenbord.

Bagvæg i skab til højre i rum mod gangsti er slået ud.

Varme og vand kan først afregnes endeligt med varmeregnskabet. Der tilbageholdes kr. 4.000,00 af depositum til sikkerhed for denne afregning estimeret ud fra faktisk forbrug for 2009. Restvand/varme for 2009 kr. 3.347,00 modregnes i depositum. Restdepositum afregnes medio 2010 kr. 20.553,00.

København den 29. maj 2010."

Dagen efter, den 30/5 2010, havde udlejeren en besigtigelse af lejligheden sammen med en ny lejer, og herunder påpegede denne, at lejligheden ikke var tilstrækkelig rengjort, at malingen ikke var dækkende, at det var tydeligt at der kun var malet en gang, og at vinduerne var beskidte, og at emhætten ikke var rengjort.

Dette medførte, at udlejeren herefter den 31/5 2010 sendte en mail til lejereren med følgende indhold:

”Lejligheden fremstår som ikke rengjort, især badeværelset og køkken. Jeg har ligeledes konstateret mangelfuldt malerarbejde, som først kunne konstateres efterfølgende. Jeg forbeholder mig ret til at tilbageholde en andel af depositummet til rengøringsfirmaet samt til maling af lejligheden. Lejligheden fremstår ved aflevering ikke som ved indflytning. Beklager den sene udmelding, men det der har først kunnet konstateres efterfølgende.”

Dagen efter, den 1/6 2010, svarede lejereren med mail til udlejeren:

”Lejligheden blev overdraget efter fuld besigtigelse, i dagslys, og du kommenterede flere gange, at det ”så fint ud”.

Samme dag den 1/6 2010 fremsendte udlejeren en ny mail, hvor han meddelte, at den tidligere fraflytningsrapport var annulleret.

Efterfølgende fremsendte udlejeren den 11/6 2010 en ny fraflytningsrapport, som bestod af teksten af den første fraflytningsrapport, men med følgende tilføjelser:

”Manglende rengøring.

Manglende maling.

Manglende vedligeholdelse af vask i badeværelset.

Ej skiftet pære, sprunget i badeværelse og køkken.

Radiator ved vinduet i køkkenet virker ikke.

Cisternen er sandsynligvis kalket til.

Lugter fra vandhanen i køkkenet – afløb sandsynligvis tilstoppet.

Opvaskemaskine – kommer vand ud fra den på køkkengulvet.

Der er bestilt VVS ‘er til udbedring af problemer med toilet, vask i køkken, radiator og opvaskemaskine.”

SPØRGSMÅL

Kunne og burde udlejeren allerede under det første flyttesyn have medtaget alle mangler og reklameret herover?

Er udlejer afskåret fra at finde flere mangler og reklamere flere gange indenfor reklamationsfristen?

Har det betydning om udlejer i flyttesynsrapporten tager forbehold om yderligere mangler?

Skal udlejer rejse krav om alle forhold inden fristens udløb?

Det er disse spørgsmål, der er behandlet i dommen.

Hvad skal med i fraflytningsrapporten:

Efter LL § 98 skal lejereren aflevere det lejede i samme stand, som det var ved indflytningen med "den forringelse som skyldes slid og ælde og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler det påhviler udlejereren at udbedre."

Dette kan i lejekontrakten både være bedre beskrevet og præciseret, ligesom parterne også i lejekontrakten kunne aftale noget andet, idet lovens eneste begrænsning, som ikke kan fraviges ved aftale, er, at udlejer ikke kan kræve at lejemålet afleveres i bedre stand ved fraflytning end det var ved indflytningen.

Dette betyder for det første, at alle synlige forhold, som umiddelbart kan konstateres med det blotte øje, naturligvis skal med i fraflytningsrapporten, og så præcist som muligt. Det betyder f.eks., at hvis man kun er utilfreds med rengøringen i køkkenet, bør der stå "manglende rengøring i køkken", men hvis udlejer blot nøjes med at skrive "manglende rengøring" for at kravet også kunne omfatte badeværelset eller andre dele af lejligheden, er der "rejst krav" efter lovens regler, men ikke så præcist at lejereren kan læse eller forstå hvad det omfatter. Dette bør derfor være tilstrækkeligt præcist til, at lejereren, som skal modtage budskabet, kan forstå hvad det går ud på og omfatter.

Derimod er der ikke noget krav om at skjulte mangler skal kunne konstateres inden fristens udløb, og der kan naturligvis opstå tvivl om, hvorvidt der er tale om en skjult mangel. Det kan f.eks. være tilfældet med elafbrydere, som ikke er afprøvet under flyttesyn, eller om alle knapper på komfuret virker, eller om opvaskemaskinen er tilstoppet, eller en radiator ikke fungerer som den skal. Disse forhold kræver typisk, at lejereren enten oplyser herom, da han er nærmest til at kende disse mangler, eller lignende, idet manglerne ellers typisk først konstateres efter den nye lejers indflytning.

Som følge heraf gælder der ikke nogen frister for "skjulte mangler", og disse skal der således først reklameres over inden rimelig tid efter at de er konstateret.

Derimod giver det sig selv, at hvis det er rigtigt, som lejereren kommenterede, at lejligheden er besigtiget overalt og i dagslys og udlejereren flere gange herunder

fremsatte bemærkninger om, at det så fint ud, er det vanskeligt at komme tilbage med dårlige undskyldninger om, at man ikke kunne konstatere manglende rengøring, manglende maling og lignende.

Derimod må det være en skjult mangel, at der ikke var skiftet en pære i badeværelset og køkkenen, som lejereren skulle have udskiftet. Dette burde lejereren vide.

At radiatoren i køkkenet ikke virkede og at cisternen heller ikke fungerer tilfredsstillende, samt at det lugter fra vandhanen i køkkenet, og at opvaskemaskinen eventuelt var utæt, da der kommer vand ud på køkkengulvet, er som udgangspunkt ikke nogen synlige mangler, som kan ses på et flyttesyn, og dette er ikke nærmere belyst.

Alle disse forhold har lejereren ikke kunnet undgå at kende, og dem burde han loyalt have oplyst udlejereren om under flyttesynet.

Hvis disse forhold var skjulte mangler, burde dette have været gjort gældende under sagen, idet fristen for reklamation over skjulte mangler ikke forældes på 14 dage efter lejelovens § 98.

Boligrettens dom:

Boligretten afskar udlejereren fuldstændigt fra at fremsætte nogen af de krav, som blev konstateret efterfølgende med følgende begrundelse:

”Det er ubestridt, at parterne sammen foretog et flyttesyn den 29/5 2010, og at U samme dag udarbejdede og fremsendte en fraflytningsrapport til L. ... U tog ikke forbehold for at ville gøre yderligere mangler gældende overfor L.

På denne baggrund har L haft en *berettiget forventning* om at U ikke ville gøre yderligere krav gældende overfor L inden 14 dages fristen. U kan derfor ikke gøre kravet ifølge fraflytningsopgørelsen af 11/6 2010 gældende overfor L.”

Som det ses af formuleringen i boligrettens dom sondres der ikke imellem om nogle af de mangler, som blev påtalt den 11/6, var skjulte mangler, hvor der ikke gælder nogen frist. Derimod gjorde U gældende, at der inden 14 dages fristen godt kunne fremsendes flere fraflytningsopgørelser, idet der ikke er noget forbud herimod.

Derimod har udlejer eller dennes advokat glemt at gøre gældende, at der i vidt omfang var tale om skjulte mangler, hvor der ikke er nogen reklamationsfrist. Det blev heller ikke gjort gældende at lejereren, der som den eneste kendte til de skjulte mangler, måtte have en pligt til loyalt at oplyse herom. Derfor kan indholdet af dommen heller ikke blive bedre, og det er vigtigt at vide, når man læser en dom og gør brug af denne, at denne er ikke bedre end parternes påstande og anbringender.

Anke til Østre Landsret:

Udlejeren ankede dommen til Østre Landsret, og det fremgår af landsrettens dom, at der ikke er fremlagt nye oplysninger under sagens behandling i landsretten, hvorfor Østre Landsrets dom i det hele er truffet på grundlag af sagsfremstillingen i boligretten.

Det kan derfor ikke undre, at landsretten kom frem til følgende begrundelse for en stadfæstelse af boligrettens dom.

”Af de grunde der er anført af boligretten og *idet bemærkes, at de mangler*, som udlejeren gør gældende, men *som lejereren bestrider eksistensen af* eller i øvrigt ikke kunne hæfte for, *kunne have været konstateret ved flyttesynet*, stadfæster landsretten dommen.”

Det er således bemærkelsesværdigt, at sagen ankes til landsretten uden at udlejeren eller dennes advokat forsøger at få præciseret, at der dels kan være tale om skjulte mangler og dels eventuelt også kan være tale om, at manglerne er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt. Det afhænger af de aftalte vilkår i lejekontrakten, om lejereren f.eks. var forpligtet til at vedligeholde hårde hvidevarer, herunder eventuelle fejl ved opvaskemaskine, eller vedligeholdelse af termostatventilen på den radiator, der ikke virkede, eller vedligeholdelsen af cisternen på toilettet.

Når skjulte mangler ikke nævnes med et ord, medfører landsrettens formulering at samtlige efterfølgende opdagede mangler lige pludselig bliver til synlige mangler, som udlejer skulle have opdaget under første flyttesyn, idet landsretten som præciseret ovenfor i begrundelsen udtrykkeligt gør opmærksom på, at samtlige mangler kunne og burde have været opdaget ved første flyttesyn.

Det er næppe korrekt med hensyn til konstatering af sprungne pærer, kontrol af radiator eller termostatventil og kontrol af eventuel fejl i cisternen og eventuelle fejl i opvaskemaskinen, - men sådan risikerer man at de faktiske forhold bliver forstået, hvis man ikke lukker munden op og gør retten opmærksom på forholdene.

Landsretten tager således heller ikke stilling til det lidt ”stedmoderligt” behandlede problem om det vil have nogen betydning om udlejer på fraflytningsrapporten tog forbehold om efterfølgende at fremkomme med yderligere krav.

Det er min umiddelbare opfattelse, at et generelt forbehold om at komme med yderligere krav (indenfor reklamationsfristen) i sig selv ikke har nogen selvstændig betydning, da det er meget forståeligt som præciseret af byretten, at selve reklamationsreglen indeholder et selvstændigt hensyn til den anden part i kontraktforholdet, nemlig lejereren, som det eneste ønsker at få afklaret, hvad han hæfter for ved sin fraflytning. Det er derfor at boligretten lægger vægt på, at le-

jeren har haft en berettiget forventning om, at udlejeren ikke vil gøre yderligere krav gældende.

Når landsretten stadfæster boligrettens dom uden andre bemærkninger, betyder dette, at landsretten også var enig i denne præmis fra boligrettens side.

Konklusion:

Da dommen fra Østre Landsret er trykt i tidsskrift for Bygge- og Boligret 2013, side 475, med overskriften "udlejer, kunne ikke inden udløbet af reklamationsfristen rejse krav om at fraflyttet lejer skulle hæfte for ikke skjulte mangler udover dem, der allerede var fremsat i synsrapport uden forbehold", må det forventes at lejere fremover i sager om fraflytningssyn, generelt anvender dommen til at dokumentere, at der kun er et skud i bøssen for flyttesyn, og at man således ikke kan rejse krav om yderligere mangler efter man har gennemført et flyttesyn.

Selvom dommen nævner, at der ikke er taget "forbehold" om at rejse yderligere krav, kan man ikke læse dommen således, at udlejere fremover bare bør tage et forbehold i den første flyttesynsrapport, idet der hverken er dækning for betydningen af et forbehold i lejekontrakten, i lejeloven eller i boligrettens dom. Tværtimod lægger dommen vægt på lejerens "berettigede forventning" om at der ikke vil blive gjort yderligere krav gældende.

Der er også tidligere domme, som afviser at generelle forbehold i en flyttesynsrapport har nogen betydning.

Endvidere skal man være opmærksom på, at udlejeren eller udlejerens advokat ikke overfor hverken boligretten eller landsretten gjorde noget ud af, at nogle af de nævnte mangler med rette kunne opfattes som "skjulte mangler", og at der heller ikke var nogen afklaring af i hvilket omfang enkelte af manglerne måtte være omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt i henhold til lejekontrakten.

Da det er påvist ovenfor, at udlejeren eller udlejerens advokat godt kunne have fremkommet med yderligere argumentation, især om skjulte mangler og muligvis også om indholdet af lejerens vedligeholdelsespligt, men dette ikke er sket, bliver dommens resultat også derefter, idet en domstol ikke skal tage stilling til hverken anbringender eller indsigelser, som ingen af parterne har gjort gældende under sagen, hvorfor en dom i en tilsvarende sag, som bliver ført på et bedre grundlag, godt kan komme frem til et andet resultat. Vi må derfor foreløbig leve med en dom, som i hvert fald fastslår, at uanset hvor lang reklamationsfristen er, kan man kun rejse krav i en fraflytningsrapport en gang, og bliver afskåret fra at fremkomme med yderligere krav, som man først opdager senere, og at det er højest tvivlsomt, om man kan gøre dette bedre ved at tage et generelt forbehold i flyttesynsrapporten.

Resultatet af sagens behandling ved domstolene blev således en øv-dom, som vi må leve med indtil videre.