# RETTEN I ODENSE
# DOM

**afsagt den 2. oktober 2018**

---

**Sag BS-3058/2018-ODE**

(advokat )

mod

(advokat )

Denne afgørelse er truffet af dommer med deltagelse af boligdommerne og .

**Sagens omstændigheder og parternes påstande**

Sagen, der er anlagt den 30. januar 2018, drejer sig om, hvorvidt sagsøgte, , er forpligtet til at betale for istandsættelse af lejemålet , som han har lejet af sagsøgeren,

**Sagsøgeren** har nedlagt følgende påstande:

tilpligtes at anerkende, at modregning af 1.809,87 kr. har været korrekt og til at betale 6.932,82 kr.

8.742,69 kr. forrentes fra den 19. september 2017 til den 10. april 2018 og kr. 6.932,82 forrentes fra den 11. april 2018 med den til enhver tid gældende procesrente til betaling sker. Subsidiært forrentes 8.742,69 kr. fra sagens anlæg til den 10. april 2018 og 6.932,82 kr. forrentes fra den 11. april 2018 med den til enhver tid gældende procesrente til betaling sker.

Subsidiært tilpligtes at betale
8.742,69 kr.

Beløbet forrentes fra 19. september 2017, subsidiært fra sagens anlæg, med den til enhver tid gældende procesrente til betaling sker.

**Sagsøgte** har nedlagt følgende påstande:

Frifindelse.

Subsidiært har sagsøgte påstået frifindelse mod betaling af et af retten fastsat skønsmæssigt mindre beløb.

**Selvstændigt modkrav:**

Sagsøgeren skal betale sagsøgte 15.788,87 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

**Sagsøgeren** har påstået frifindelse for sagsøgtes selvstændige påstand.

**Sagens oplysninger**

Sagsøgte overtog pr. 1. november 2013 lejemålet
, der ejes af sagsøgeren.

Der var aftalt en årlig leje på 57.840 kr. svarende til 4.820 kr. pr. måned, med tillæg af á conto varme- og vandbidrag og opkrævningsgebyr. Det fremgår af lejekontraktens § 11, at der var aftalt en årlig stigning af lejen hver den 1. januar, og leje udgjorde pr. 1. januar 2017 5.166 kr. pr. måned. Der var aftalt et depositum på 14.460 kr., der efterfølgende er forhøjet til 15.499 kr.

Det fremgår af lejekontrakten, at lejemålet var nyistandsat ved indflytningen, og at det skal afleveres nyistandsat ved fraflytning.

Sagsøgte opsagde lejemålet ved mail af 30. april 2017. Det fremgår blandt andet heraf:

"Kære

> Hermed opsiges lejemålet 30. juni 2017 til fraflytning 31. maj 2017. Jeg har mulighed for igen at komme til USA og rejser sidst i maj måned.
>
> Som udgangspunkt har jeg tænkt mig at beholde mine kælderrum til opbevaring af indbo. Kælderrummene er som bekendt separate lejemål."

Sagsøgeren bekræftede modtagelsen af opsigelsen den 10. maj 2017. Samtidig blev sagsøgte indkaldt til flyttesyn den 17. juli 2017 kl. 11.30.

Den 29. maj 2018 skrev sagsøgte en mail til sagsøgeren, hvoraf blandt andet fremgår:

> "Jeg har med kort varsel fået uventet mulighed for at vende tilbage til USA.
>
> I email af 30. april 2017 anmoder jeg Dem om forståelse for det kortere opsigelsesvarsel. De har ikke gjort indsigelse, hvilket jeg betragter som samtykke.
>
> Jeg fraflyttede lejemålet pr. 27. maj 2017, hvilket giver Dem hele juni måned til istandsættelse og snarest mulig genudlejning.
>
> Lejemålet efterlades ulåst. Jeg er indstillet på at erstatte tab af nøgler.
>
> Vær opmærksom på, at ethvert krav om efterbetaling af udgift til istandsættelse m.v. vil blive indbragt til prøvelse i Huslejenævnet.
>
> Som følge af rundrejse har jeg på nuværende tidspunkt ikke nogen ny adresse. De vil blive orienteret om ny adresse snarest muligt".

Ved mail af samme dato skrev sagsøgeren til sagsøgte:

> "Vi laver et fraflytningssyn i lejligheden onsdag den 31-05-2017, vi sender udflytningsrapporten til Dem, på mail, til underskrift.
> Vi vil iflg. aftale forsøge genudlejning pr. 01-07-2017.
>
> Jeg ønsker Dem held og lykke fremover."

Lejemålet blev synet af sagsøgeren den 31. maj 2017, og udflytningsrapporten blev sendt til sagsøgte den 6. juni 2017.

Sagsøgeren sendte den 19. august 2017 flytteopgørelse til sagsøgte. Heraf fremgår:

| | | | |
|---|---|---|---|
| "nye cylindre og nøgler | Kr. | Kr. | 2.224,00 |
| Depositum | - | - | 15.499,00 |
| Forudbetalt leje | - | - | -5.166,00 |
| Husleje restance | - | - | 6.176,00 |
| Rengøring iht udflytningsrapport | - | - | 6.275,00 |
| Maling iht udflytningsrapport | - | - | 10.247,69 |
| Gulvbehandl. iht udflytningsr. | - | - | 2.100,00 |
| 1/10 tapsering §11 | - | - | 1.875,00 |
| Aflæsning varme | - | - | 510,00 |
| Vort tilgodehavende | | Kr. | 8.742,69" |

Der er efterfølgende modtaget vandregnskab, hvorefter sagsøgte skal betale 86,53 kr., og varmeregnskab, hvorefter sagsøgte skal have 1.896,40 kr. tilbage. Samlet har sagsøgte et tilbagebetalingskrav på 1.809,87 kr., som sagsøgeren har fratrukket flytteopgørelsen.

Sagsøgte indbragte sagen for Huslejenævnet i Middelfart Kommune, der den 5. januar 2018 traf følgende afgørelse:

"**Sagsadresse:**
**Lejer:**
**Udlejer:**
**Udlejerrepræsentant:**
**Tvist om fraflytningsopgørelse.**

Den tidligere lejer har ved skrivelse af 21. august 2017 indbragt sag for huslejenævnet.

Kravet vedrører uenighed om udlejers fraflytningsopgørelse af 19. august 2017, udvisende en saldo på kr. 8.742,69 i udlejers favør.

Nævnet har behandlet sagen i medfør af lejelovens § 106 stk. 1 nr. 4 og truffet følgende

**AFGØRELSE**

**Lejer er frigjort fra lejemålet pr. 30. juni 2017**

**Udlejer har krav på kr. 510,-, "aflæsningsgebyr varme" i overensstemmelse med parternes aftale**

**Udlejer har fortabt sit istandsættelseskrav, da der ikke er indkaldt til det afholdte syn med 1. uges varsel, jf. lejelovens § 98 stk. 3, 2. pkt.**

**Udlejer skal tilbagebetale lejers depositum med tillæg af forudbetalt leje og med fradrag for huslejerestance og aflæsningsgebyr inden 1. februar 2018.09.21**

**Lejers tilbagebetalingskrav udgør kr. 13.979,- ((15.499 + 5.166) – (6.176 + 510))**

**Manglende tilbagebetaling inden den angivne frist kan medføre indberetning til Grundejernes Investeringsfond, jf. lejelovens § 113A stk. 4, 2. pkt.**

SAGSFREMSTILLING/BEGRUNDELSE

*Ad aflæsningsgebyr:*

Det fremgår af den indgående lejekontrakts § 11, at parterne har aftale at lejer i forbindelse med fraflytning betaler et flyttesyn på ca. kr. 510 for aflæsning/indberetning af forbrug.

*Ad frigørelse fra lejemålet:*

Lejemålet er opsagt den 30. april 2017 til fraflytning den 31. juli 2017. Flyttesyn er afholdt efter lejers fraflytning den 29. maj 2017.

Lejemålet er genudlejet pr. 1. juli 2017 fra hvilket tidspunkt lejer er frigjort.

*Ad istandsættelseskrav:*

Nævnets flertal har lagt vægt på at det i lejelovens § 98 stk. 3, 2. pkt.er fastsat, at lejer skal indkaldes med mindst 1 uges varsel til flyttesynet, medmindre parterne har indgået anden aftale.

I det konkrete tilfælde er indkaldelse sket den 29. maj 2017 og flyttesyn afholdt den 31. maj 2017. Formalia i forbindelse med afholdelse af flyttesyn er således ikke overholdt.

Nævnets mindretal udtaler:

Lejer er indkaldt til flyttesyn den 17. juli 2017. Indkaldelsen sker skriftligt fra udlejers side pr. 10. maj 2017 som reaktion på lejers opsigelse.

Lejer meddeler ved e-mail af 29. maj 2017, at han er fraflyttet lejemålet den 27. maj. Samtidigt meddeler lejer, - at han er vendt tilbage til USA, - at han på grund af rundrejse ikke har nogen fast adresse, - og at han har efterladt lejemålet ulåst.

Af lejelovens §98, stk. 3, 3. pkt. fremgår "Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt".

Det må endvidere lægges til grund, at såfremt at det af udlejer varslede tidspunkt for flyttesyn ikke passer lejer, så kan parterne efterfølgende aftale et andet tidspunkt.

Lejeren har ved sin e-mail af 29. maj 2017 klart tilkendegivet, at det varslede tidspunkt ikke passer ham. Samtidigt hermed har lejer givet en underforstået accept af at der kan aftales et kortere varsel for et nyt flyttesyn, end det i lejelovens §98, stk. 3, 2. pkt. fastsatte varsel på 1 uge, idet han oplyser, at han har forladt lejemålet og efterladt dette ulåst, og samtidigt lader forstå, at han, i en ikke nærmere defineret periode, ikke vil kunne træffes.

På denne baggrund forekommer det under alle omstændigheder illusorisk at overholde en – ny - indkaldelsesfrist på 1 uge; – ikke mindst fordi udlejer allerede ved sin første indkaldelse til flyttesyn har opfyldt de formelle krav til indkaldelsen.

Under omstændighederne må, og bør, udlejer, - ikke mindst i lejers interesse, - afholde flyttesynet med kort varsel, idet en formel overholdelse af 1-uges fristen i lejelovens § 98, stk. 3, 2. pkt., ville betyde at lejemålet ville henstå uaflåst, med heraf følgende risiko for fremmed indtrængen, tyveri af inventar eller hærværk.

Det bør i denne sammenhæng endvidere tages i betragtning, at lejer ikke oplyser alternative kontaktmulighed i form af telefonnummer i sin e-mail, og i øvrigt oplyser, at han har forladt landet.

På denne baggrund finder jeg, at formalia for flyttesyn, både ved første indkaldelse, og i forbindelse med udlejers varsling af nyt tidspunkt for flyttesyn er overholdt , og at udlejers istandsættelseskrav består.
Subsidiært mener jeg, at udlejer, som følge af lejers adfærd, under alle omstændigheder har krav på dækning af udgifter til udskiftning og omstilling af lejemålets låse, idet det fremgår af lejekontraktens § 11, at lejer hæf-

ter for omkostninger ved bortkomst af nøgler – hvilket i øvrigt er anerkendt af lejer i e-mail af 29. maj 2017.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallet."

**Forklaringer**

har forklaret, at administrerer ca. 1.800 lejemål på Fyn. Der er både tale om egne og andres boliger. ejer 2 ejendomme herunder ejendommen

udfører arbejde for . Selskabet udfører renoveringsarbejder i lejlighederne og istandsættelse ved fraflytning. Selskabet fakturerer samme priser til alle kunder. Priserne er lavere end almindelige markedspriser.

Den 30. april 2017 skrev sagsøgte, at han ville flytte og opsagde lejemålet til fraflytning den 31. maj 2017. bekræftede den 10. maj 2017 opsigelsen og indkaldte samtidig til fraflytningssyn den 17. juli 2017 kl. 11.30. Sagsøgte sendte den 29. maj 2017 en mail, hvoraf fremgik, at han var fraflyttet lejemålet den 27. maj. Det fremgik af mailen, at sagsøgte havde efterladt lejemålet ulåst, og at han var indstillet på at erstatte tab af nøgler. Han følte derfor, at udlejer stod i en speciel situation, og han bad om, at der hurtigst muligt blev skrevet en mail til sagsøgte og indkaldt til flyttesyn, idet han ville forhindre, at nogen fik adgang til lejemålet. skrev derfor den 29. maj 2017 til sagsøgte, at der ville blive foretaget fraflytningssyn af lejligheden onsdag den 31. maj 2017, og at udflytningsrapporten ville blive fremsendt til sagsøgtes underskrift pr. mail. De havde ikke hørt fra sagsøgte, fra han opsagde lejemålet indtil den 29. maj 2017. De ønskede at få lejemålet istandsat hurtigst muligt, idet udlejer har en genudlejningspligt.

Han var helt sikker på, at ingen ville komme til flyttesynet, og han opfattede sagsøgtes mail af 29. maj 2017 som en opfordring til at afholde fraflytningssyn hurtigst muligt.

Den 5. juli 2017 sendte de en bekræftelse til sagsøgte om, at lejemålet var genudlejet pr. 1. juli 2017. Den 7. juli 2017 modtog oplysning om sagsøgtes nye adresse.

På forespørgsel har forklaret, at der på et tidspunkt var tale om, at der var en person i Fredericia, der havde en nøgle til sagsøgtes lejlighed. De opfattede imidlertid sagsøgtes mail som en tilkendegivelse af, at han var træt af det hele og var flyttet. Derfor blev der afholdt flyttesyn hurtigst muligt.

**Sagsøgte** har forklaret, at han i efteråret 2016 fik tilkendt førtidspension af Middelfart Kommune på grund af, at han har et skrøbeligt psykisk helbred. Efter at han var blevet tilkendt pension, fik han mulighed for at rejse tilbage til USA. Allerede i marts 2017 skrev han til udlejer, at han planlagde at rejse til USA igen. Han opsagde lejemålet den 30. april 2017. Udover lejligheden havde han lejet nogle kælderrum. Når han rejste, ville han opbevare sine ting i disse rum. Kælderrummene er lejet på separat lejekontrakt, og han har dem stadig. Det var et stort arbejde for ham at tømme lejligheden. Han havde ingen til at hjælpe sig og måtte klare det hele selv.

Han har en barndomsven, der bor i Snoghøj ved Fredericia. Han har nøgle til hans lejlighed og til kælderen.

Han kendte ikke til reglerne om fraflytningssyn. Han skrev på et tidspunkt, at han ikke havde nogen ny adresse. Det skyldtes, at han i en tid skulle bo hos en veninde i USA. Senere ville han finde et sted at bo, hvorefter han ville give besked til sagsøgeren. Korrespondancen mellem ham og sagsøgeren er altid foregået pr. mail.

Han havde fået lavet systemnøgler således, at den samme nøgle passede til hans lejlighed og til kælderen. Han havde taget nøglerne med, da han flyttede, idet han stadig havde kælderrummene. Han havde derfor ikke afleveret nogle nøgler til sagsøgeren. Han lod døren til lejligheden stå åben, for at udlejer kunne komme ind.

I mail af 29. maj 2017 skrev han til sagsøgeren, at han var fraflyttet lejemålet den 27. maj 2017. Han skrev også, at alle krav i forbindelse med hans fraflytning ville blive indbragt for Huslejenævnet, fordi han vidste, at alle fik en efterregning. Han ville have en eventuel regning efterprøvet af Huslejenævnet.

Da han modtog sagsøgerens bekræftelse på opsigelsen den 10. maj 2017, undrede han sig over, at han blev indkaldt til flyttesyn den 17. juli 2017, når han havde skrevet, at han ville flytte den 31. maj 2017. Han havde aftalt med sin ven i Fredericia, at han skulle møde til flyttesynet, såfremt han ikke selv var kommet tilbage fra USA. Han var lidt usikker på, hvad der foregik.

Han så først sagsøgerens mail af 29. maj 2017 efter, at fraflytningssynet var foretaget. Det fremgik, at lejligheden ville blive synet den 31. maj 2017. Der var ikke angivet noget tidspunkt. Han kontaktede ikke udlejer i den forbindelse. Han vidste ikke, hvad han skulle gøre.

Sagsøgte har henvist til bilag A, fotos som han har taget af lejemålet i forbindelse med sin fraflytning. Han vaskede gulvet, vindueskarme og paneler. Hun

pudsede ikke vinduerne. Han rengjorde køleskab og mikroovn, men gjorde ikke ovnen ren, idet han ikke havde brugt den. Det er hans opfattelse, at lejemålet var afleveret pænt og rengjort.

Foreholdt fotos fremlagt som bilag 10, har sagsøgte forklaret, at der måske var lidt kalk i håndvasken. Der stod en kasse i køleskabet, og det kan godt være, at der var lidt snavs på bordkanten.

På forespørgsel har sagsøgte forklaret, at han ikke havde givet sin ven en skriftlig fuldmagt til at deltage i flyttesynet.

Den 30. april 2017 skrev han til sagsøgeren, at han måske ville rejse til USA i slutningen af maj. Han købte formentlig flybilletterne ca. 14 dage før, han rejste. Såfremt sagsøgeren havde indkaldt til syn af lejligheden i maj måned, ville han havde kunnet overholde alle fristen i lejeloven. Han mener ikke, at han modtog en fraflytningsopgørelse, men det har han ikke gjort gældende under sagen.

Han tilkendegav oprindeligt over for sagsøgeren, at han ville betale for at få låsene kodet om og for nye nøgler. Det ville være en udgift til nogle få hundrede kroner. Han vil ikke betale for udskiftning af låsene.

**Vidnet** ! har forklaret, at han er ansat af
Han er ansat som bygningsmaler og synsmand. Han har synet lejemålet og malet det. Om bilag 10 har vidnet forklaret, at der var snavs ved lågen til målerne, at der var slitage på gulvene, at glaslågen til brusekabinen var tilkalket, at der var kalk i håndvasken, at der var huller i væggene, at der var selvklæbende tape på vinduerne, at lågen til køleskabet og køleskabet ikke var rengjort, at der hang en ledning ned fra loftet, at der stod en plastbøtte i et køkkenskab, at køkkenskabene ikke var rengjort og at fliserne ikke var rengjorte.

Foreholdt, at der er ifølge opgørelsen er anvendt 16 timer til rengøring havde vidnet ikke bemærkninger hertil. Rengøring omfattede også fjernelse af tape på vinduerne.

**Anbringender**

**Sagsøgeren** har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med påstandsdokumentet, hvoraf fremgår:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at udlejers istandsættelseskrav består, og at lejer derfor er udlejer skyldig kr. 6.931,82 efter modregning af kr. 1.809,87 for forbrugsregnskab i lejers favør. Det gøres i den forbindelse gældende, at modregningsbetingelserne er opfyldt.

**Ad forhold, der er enighed om**

Lejer har anerkendt at skulle betale for aflæsningsgebyr.

Der er enighed om, at lejer har et krav for tilbagebetaling af leje. Beløbet er indregnet i udlejers krav, jf. den principale påstand.

**Ad ejerforhold i selskab**

Lejer har anført, at der foretog istandsættelse fsva. rengøring og maling, er et 100 % ejet datterselskab af sagsøger. Det bemærkes, at det ikke er tilfældet, hvilket fremgår direkte af det af Lejer fremlagte bilag B, som anfører, at selskabet ejes 100 % af , der ikke er part i nærværende sag.

Det er udlejers opfattelse, at ejerforholdene i øvrigt er uden relevans for sagen, men det bemærkes alligevel for god ordens skyld, at
ejer en mindre del (ca. 11 %) af

Lejer har i duplikken anført, at har bestemmende indflydelse i . Dette er ikke tilfældet, hvilket kan konstateres ved en gennemgang af de fremlagte udskrifter fra CVR-registeret.

**Ad fraflytningssyn**

Det gøres gældende, at udlejer på behørig vis indkaldte lejer til fraflytningssyn, herunder at udlejer var berettiget til at indkalde med forkortet varsel, uden at istandsættelseskravet på den baggrund må anses for bortfaldet.

Der bør lægges vægt på, at udlejer i første omgang indkaldte lejer til fraflytningssynet med mere end 1 uges varsel, og at det er lejers henvendelse af 29.5.2017 (bilag 4) til udlejer, som medfører, at udlejer under de konkrete omstændigheder fremrykker fraflytningssynet med forkortet varsel.

Særligt må der også lægges vægt på, at lejer den 29.5.2017 (bilag 4) meddelte udlejer:
- at lejer var fraflyttet ejendommen den 27.05.2017,
- at lejer var rejst til USA (og dermed ikke var i landet),
- at lejer havde efterladt lejemålet ulåst,
- at lejer var indforstået med at erstatte tab af nøgler,
- at lejer ikke havde en omgangskreds i Middelfart,
- at lejer ikke på daværende tidspunkt havde nogen fast bopæl og
- at lejers fraflytning gav udlejer hele juni måned til at istandsætte og forsøge genudlejning

Lejers mail måtte forstås således, at lejer ønskede istandsættelse og genudlejning snarest muligt. Før istandsættelse og genudlejning var mulig, skulle der afholdes et fraflytningssyn. Lejer havde specifikt anført, at udlejer ville have *"hele juni måned"* til at istandsætte i og forsøge genudlejning, og det måtte forstås således, at fraflytningssyn måtte afholdes senest 31.05.2017, idet udlejer ellers ikke ville have hele juni måned til at istandsætte og forsøge genudlejning, som forudsat af lejer.

Dertil kommer, at lejer oplyste, at lejemålet var efterladt ulåst, og at lejer var indstillet på at dække tabet af nøgler, hvilket i sig selv var ensbetydende med, at lejer ikke ville deltage i et fraflytningssyn, da det i så fald ikke havde været nødvendigt at efterlade lejemålet ulåst, da nøglerne blot kunne være udleveret til udlejer på dette tidspunkt. Det samme gør sig gældende, såfremt lejer havde ønsket, at en anden deltog på hans vegne i fraflytningssynet, hvilket i sig selv fremstod usandsynligt, idet lejer i sin mail gav udtryk for, at han havde afbrudt alle relationer til Middelfart.

Lejer har således ved sin e-mail af 29.5.2017 (bilag 4) klart tilkendegivet, at det varslede tidspunkt for fraflytningssyn ikke passede ham. Lejer gav samtidig en underforstået/stiltiende accept af, at der kunne gives et kortere varsel for et nyt flyttesyn, idet lejer gav udlejer besked om, at han havde forladt lejemålet og efterladt lejemålet ulåst, og samtidig lod udlejer forstå, at lejer i en ikke nærmere defineret periode ikke kunne træffes. Endvidere havde lejer i samme e-mail af 29.5.2017 (bilag 4) bedt udlejer om forståelse for et kortere opsigelsesvarsel og tilkendegivet over for udlejer, at udlejer kunne bruge juni måned til at istandsætte lejemålet og snarest muligt genudleje lejemålet.

Udlejer var således i det konkrete tilfælde berettiget til på baggrund af lejers e-mail af 29.5.2017 (bilag 4) og lejers handlen i sagen, at gå ud fra, at det mellem lejer og udlejer var aftalt, at fraflytningssynet kunne afholdes med forkortet varsel.

Det gøres i øvrigt gældende, at det i dette tilfælde forekom illusorisk at overholde en ny indkaldelsesfrist på 1 uge, ikke mindst fordi udlejer allerede ved sin første indkaldelse til flyttesyn havde opfyldt de formelle krav til indkaldelsen.

Det gøres videre gældende, at udlejer under disse konkrete omstændigheder, i alles interesse, måtte og burde afholde fraflytningssynet med forkortet varsel, idet en formel overholdelse af 1-uges fristen ville medføre, at lejemålet ville henstå uaflåst i længere tid med heraf følgende risiko for fremmed indtrængen, tyveri af inventar og hærværk.
Det gøres hertil gældende, at udlejer henset til sin tabsbegrænsningspligt og pligt til at sørge for ro og orden i ejendommen, ikke kunne lade lejemålet henstå

ulåst i en længere periode, men i den konkrete situation var nødsaget til at indkalde til fraflytningssyn med forkortet varsel.

Det gøres således samlet gældende, at formalia for fraflytningssynet – både ved første indkaldelse til fraflytningssyn og i forbindelse med udlejers varsling af nyt tidspunkt for fraflytningssyn – blev overholdt, og at udlejers istandsættelseskrav består.

Subsidiært gøres det gældende, at udlejer som følge af lejers adfærd under alle omstændigheder har krav på dækning af udgifter til udskiftning og omstilling af lejemålets låse, idet det fremgår af lejekontraktens § 11, at lejer hæfter for omkostningerne ved bortkomst af nøgler. Endvidere har lejer anerkendt kravet i sin e-mail af 29.5.2017 (bilag 4), hvor det er anført, at lejer er indstillet på at erstatte tab af nøgler.

**Ad fraflytningsrapport og digital kommunikation**

Lejer har anført, at der ikke mellem parterne var aftalt digital kommunikation. Parterne har dog under lejeforholdet korresponderet via e-mail, selvom dette ikke står anført i lejekontrakten, og det gøres gældende, at der på den baggrund er indgået en stiltiende aftale om, at kommunikation kan ske digitalt.

Da fraflytningsrapporten er fremsendt ved mail af 06.06.2017, jf. bilag 6, gøres det gældende, at fraflytningsrapporten er fremsendt rettidigt.

Det bemærkes endvidere, at fraflytningsopgørelse af 19.08.2017 er fremsendt via mail og ikke pr. brev som anført i duplikken.

**Ad udskiftning af lås og lejemålets stand**

Det gøres gældende, at Lejers manglende tilbagelevering af nøgler, og det forhold at Lejer efterlod lejemålet ulåst, under alle omstændigheder må betragtes som grov misligholdelse af lejeforholdet, hvorefter udlejer har ret til erstatning for udskiftning af låse m.v.

Lejers påstand om, at lejemålet blev afleveret i rengjort stand, bestrides. Udlejer kan i det hele henholde sig til det anførte i fraflytningsrapporten.

For så vidt angår lejers anbringender om ejerforholdene og betydningen for istandsættelseskravet, er det fast antaget i retspraksis, at udlejere må vælge håndværkerne eller endda selv udføre arbejderne, så længe udgifterne til istandsættelse ikke er urimelige. Såfremt Lejer er af den opfattelse, at istandsættelsesomkostningerne er urimelige, er dette Lejers bevisbyrde.

Lejer har end ikke forsøgt at løfte sin bevisbyrde for, at udgifterne til istandsættelse er urimelige.

Lejer har i sin duplik gjort gældende, at dommerne i boligretten har kompetence og sagkundskab til at vurdere, om udgifterne er fastsat urimeligt, hvorfor det ikke er nødvendigt at indhente anden bevisførelse fra sagkyndige. Det bemærkes hertil, at det ikke er Boligrettens opgave at vurdere, om udgifterne er rimelige, og at en sådan vurdering skal foretages af en sagkyndig gennem syn og skøn. Det gøres gældende, at Lejer ikke kan løfte sin bevisbyrde ved at lade vurderingen blive foretaget af Boligretten.

**Sagsøgte** har i det væsentligste procederet i overensstemmelse med påstandsdokumentet, heraf fremgår:

Overordnet gøres det gældende at sagsøgte har krav på at få refunderet sit depositum med fradrag af aflæsningsgebyr og leje frem til 1. juli 2017 samt modtage efterbetaling iht. forbrugsopgørelser.

Ad indkaldelse til flyttesyn

Det gøres til støtte for de af sagsøgte nedlagte påstande principalt gældende, at sagsøger ikke ved mail af 29. maj 2017 eller på anden vis har indkaldt sagsøgte til et nyt fraflytningssyn pr. 31. maj 2017, subsidiært at parterne hverken skriftligt, mundtligt eller stiltiende har indgået aftale om, at der skulle indkaldes til fraflytningssyn med kortere varsel end det i lejeloven angivne varsel.

Trods sagsøgers mulighed for pr. mail at spørge sagsøgte, om denne var indforstået med, at synet skulle finde sted den 31. maj 2017 og/eller at indkalde til fraflytningssyn med en uges varsel, benyttede sagsøger sig ikke af dette, men foranstaltede afholdelse af fraflytningssyn på egen hånd blot to døgn efter at have fået oplyst, at sagsøgte var fraflyttet. Sagsøger havde således mulighed for enten at indgå aftale med sagsøgte om et tidspunkt eller alternativt, hvis sagsøgte ikke svarede herpå, at indkalde til fraflytningssyn en uge herefter, men benyttede sig ikke af disse muligheder, hvormed der hverken skete indkaldelse eller blev indgået aftale om tidligere afholdelse af flyttesyn uden sagsøgtes tilstedeværelse.

Det gøres herunder gældende, at det ikke af mails fra sagsøgte fremgår eller kan udledes, at sagsøgte ikke ville deltage i fraflytningssynet, og at sagsøgte havde til hensigt at give underforstået accept til, at indkaldelse til fraflytningssyn ikke skulle ske.

Selv hvis dette skulle være tilfældet, ville dette ikke berettige sagsøger til ikke at indkalde til fraflytningssyn, da det ikke gyldigt iht. LL § 98, stk. 3, 3. pkt. kan af-

tales, at der slet ikke skal ske indkaldelse til fraflytningssyn, men at der udelukkende er hjemmel til, at der kan indgås aftale om, at indkaldelsen kan ske med kortere varsel end foreskrevet i LL § 98, stk. 3, 2. pkt.

Det gøres endvidere gældende, at det ikke af mails fra sagsøgte udtrykkeligt fremgår eller kan udledes, at denne var indforstået med kortere indkaldelsesfrist end foreskrevet i LL § 98, stk. 3, 2. pkt., herunder at sagsøgte ikke havde anmodet om eller tilbudt fremskyndelse af flyttesyn ift. indkaldelsesfrist i LL § 98, stk. 3, 2. pkt., endsige ikke fremkommet med nogen viljeserklæring, herunder forhåndsaccept, da sagsøgtes afgivne oplysninger blot er oplysninger, som ikke går ud på at stifte, præcisere eller forandre ret. Sagsøgte har således ikke fremsat en ytring, hvori sagsøgte har pålagt sig selv en forpligtelse, som skaber et retsgrundlag/en retsfølge i overensstemmelse hermed, jf. Grundlæggende aftaleret af Mads Bryde Andersen, 2. udg.,2005, side 87, 97 og 157.

At sagsøgte ikke i løbet af under to døgn svarede på sagsøgers mail om, at fraflytningssynet blev fremrykket, kan ikke anses som værende indgåelse af aftale med stiltiende accept, og der er ikke indgået aftale via negativ aftalebinding.
De tilfælde i retspraksis, hvor det er blevet statueret, at der mellem parterne var indgået stiltiende aftale om forkortelse af varsel, har været tilfælde, hvor at lejer trods forkortet varsel deltog i fraflytningssynet og således havde afgivet stiltiende accept.

Dette er der ikke tale om her, hvor sagsøgte netop ikke svarede på sagsøgers mail af 29. maj 2017 og ikke deltog i fraflytningssyn.

Den blotte omstændighed, at en lejer er fraflyttet på tidspunkt for afholdelse af flyttesyn udgør ikke en stiltiende aftale om forkortet varsel, men er blot en situation, hvor det mellem parterne kan være relevant at indgå aftale om indkaldelse med kortere varsel end det i lejeloven foreskrevne, jf. Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme, side 7.

Sagsøger anfører, at denne, fordi lejemålet var efterladt ulåst, var nødsaget til at afholde fraflytningssynet indenfor en uge. I den forbindelse må det bemærkes, at sagsøger kunne have taget andre midler i brug, herunder midlertidigt have fået lejemålet spærret af eller sat ny lås på forud for flyttesyn.

Der foreligger således hverken fra sagsøgtes side tilbud eller stiltiende accept, som er en forudsætning for en aftale, jf. AFTL § 1, hvormed der uden tilbud og accept mellem parterne ikke er indgået en aftale om kortere varsel ind det i LL § 98, stk. 3, 2. pkt. foreskrevne.

Det var endvidere ikke nødvendigt at afholde fraflytningssyn med forkortet varsel henset til, at sagsøgte allerede en måned forud herfor havde orienteret sagsøger om, at denne agtede at fraflytte lejemålet ultimo maj 2017, hvormed der var god tid til at nå at kunne indkalde til fraflytningssyn forinden.
Lejeloven foreskriver ej heller en sådan undtagelse iht. de af sagsøger anførte grunde eller i det hele taget undtagelser for særlige situationer, men fastsætter, at i tilfælde af, at lejer har fraflyttet lejemålet før tid, skal fraflytningssyn finde sted senest to uger efter, at udlejeren er blevet bekendt hermed, jf. LL § 98, stk. 3, 1. pkt. og fastslår nøgternt, at såfremt indkaldelsesfristen på en uge ikke overholdes, bortfalder udlejers krav på istandsættelse, jf. LL § 98, stk. 5.

Det forudsættes hermed, at sagsøger ikke ville have kunnet fastholde det fraflytningssyn, som sagsøger oprindeligt havde indkaldt til, men under alle omstændigheder skulle fremsende ny indkaldelse til sagsøgte til fraflytningssyn, efter det var konstateret, at denne var fraflyttet, hvilket med mindst en uges varsel kunne være sket inden for 2 ugers-fristen iht. LL § 98, stk. 3, 1. pkt.

Hermed var sagsøgtes interesse i hurtig genudlejning også varetaget i lejelovens bestemmelser, således at der med overholdelse af lejelovens bestemmelse var mulighed for genudlejning inden for knap en måned efter, sagsøger var blevet bekendt med sagsøgtes fraflytning.

Før ændring af lejeloven, der trådte i kraft pr. 1. juli 2015, var retstilstanden den, at det ikke engang var muligt for udlejer og lejer gyldigt at aftale, at synet skulle afholdes med et kortere varsel end det i lejeloven foreskrevne. Det fremgår af bemærkningerne til lovforslag L97 til ændring af lejeloven, side 51, at selv hvis der var fastsat tidspunkt for fraflytningssyn, og hvor lejer forinden var fraflyttet lejemålet, kunne udlejer risikere at miste krav på istandsættelsesudgifter, hvis denne indgik aftale med lejer om kortere varsel end det i lejeloven foreskrevne, og dette uanset om aftalen var i lejerens interesse.

Tilfældet er nu, at det gyldigt, når lejemålet er opsagt eller ophævet, kan aftales mellem parterne, at synet afholdes med et kortere varsel, men det må af lovbemærkningerne udledes, at sagsøgers første indkaldelse til fraflytningssyn i juli 2017 ikke indebærer, at en efterfølgende ændring af indkaldelse kan ske med for kort varsel, som af sagsøger påstået.

Retstilstanden er således tillempet nu, således at parterne gyldigt kan indgå aftale om kortere varsel, men da der ikke er indgået en sådan aftale, men blot har været en ensidig tilkendegivelse fra sagsøger om, at denne selv ville afholde fraflytningssynet og selv ensidigt har fastsat en kortere frist, har sagsøger allerede grundet manglende overholdelse af lejelovens formalia fortabt adgangen til at rette istandsættelses kravmod sagsøgte i henhold til LL § 98, stk. 5.

Ad udskiftning af låse

Uanset det i lejekontrakten aftalte om istandsættelse og sagsøgtes erklæring forud for fraflytningssyn om at ville betale erstatning for bortkomne nøgler, kan sagsøger ikke gyldigt over for sagsøgte gøre krav på omkostninger hertil, da sagsøger kun kan gøre krav gældende, hvis proceduren i LL § 98 er overholdt, hvilket ikke er tilfældet her, og LL § 98, stk. 3-5 ikke kan fraviges til skade for lejeren, jf. LL § 99 a.

Dette gælder også i relation til erstatning for nøgler, da anførsler i lejekontrakten og aftaler inden fraflytningssyn ikke kan gøres gældende, hvis ikke proceduren i LL § 98 er opfyldt, lige som det også er tilfældet, uanset om kravene beror på misligholdelse eller manglende vedligeholdelse, da ingen typer istandsættelseskrav er undtaget fra LL § 98, medmindre der er tale om skjulte mangler, eller at lejeren har handlet svigagtigt, hvilket ikke er tilfældet her.

Ad maling og rengøring

Såfremt Retten skulle finde, at sagsøger har foretaget behørig indkaldelse til fraflytningssyn pr. 31. maj 2017, gøres det gældende, at der i relation til maling og rengøring ikke var behov for at udføre arbejder i det omfang, som fremgår af fakturaerne, som sagsøger har vedlagt fraflytningsrapporten, og at udgifterne under alle omstændigheder var uforholdsmæssigt høje.

Det gøres herunder gældende, at sagsøger har bevisbyrden for lejemålets stand ved fraflytning, og at sagsøger ikke har løftet sin bevisbyrde for lejemålets generelle stand ved fremlæggelse af fraflytningsrapport udarbejdet af ikke uvildigt selskab og vidneforklaring fra ansat i dette selskab samt fakturaer fra datterselskab og nogle få fotos, som er utydelige og af lav kvalitet.

Dette gør sig endvidere gældende, når der henses til de mange fotos, sagsøgte har taget af lejemålet et par dage før fraflytning, og hvoraf det kan ses, at lejemålet fremstår som rengjort.

Såfremt Retten finder, at sagsøger har løftet bevisbyrden for, at lejemålet blev afleveret i rengjort stand, gøres det desuden gældende, at de af sagsøger fremlagte fakturaer for rengøring og maling ikke udgør dokumentation på sagsøgers reelle tab til istandsættelse, da rengøring og maling ikke er udført af en udenforstående tredjemand, hvorfor udgifter til malerarbejder og maling bør nedsættes skønsmæssigt. Det gøres således gældende, at ejerforholdene til selskaberne har relevans ved vurderingen af berettigelsen og størrelsen af det af sagsøger fremsatte krav, da vurderingen af såvel istandsættelsesarbejder ved udarbejdelse af fraflytningsrapport samt ved beløb iht. fakturaer for maling og rengøring ikke er fastsat af uvildige og netop af den grund kan være blevet sat

højere end det ville have været tilfældet, end hvis det var en uvildig, der havde udført arbejderne.

Sagsøgte gør også gældende at kunne bevise, at de opgjorte udgifter til rengøring er urimelige ud fra de af sagsøgte fremlagte fotos, og dommerne i boligretten har kompetence og sagkundskab til at vurdere spørgsmålet om, hvorvidt udgifterne er fastsat urimeligt, hvor det ikke er nødvendigt at indhente anden bevisførelse fra sagkyndige.

Sagsøgte har således ret til at få refunderet depositum, i det omfang dette og den forudbetalte leje ikke dækker leje for juni 2017 og aflæsningsgebyr, med tillæg af kr. 1.809,87 i efterbetaling i henhold til forbrugsregnskaber, som sagsøger ikke har udbetalt til sagsøgte men modregnet i sagsøgers påståede tilgodehavende på istandsættelseskrav.

**Rettens begrundelse og resultat**

Det fremgår af sagens oplysninger, at sagsøgte den 30. april 2017 opsagde lejemålet til fraflytning den 31. maj 2017, idet det bemærkes, at sagsøgte havde 3 måneders opsigelsesvarsel til den 31. juli 2017.

Sagsøgeren bekræftede den 10. maj 2017 modtagelse af opsigelsen og indkaldte til flyttesyn den 17. juli 2017 kl. 11.30.

Den 29. maj 2017 meddelte sagsøgte, at han var flyttet den 27. maj, hvorefter sagsøgeren samme dag skrev, at der blev afholdt flyttesyn den 31. maj 2017 uden angivelse af tidspunkt.

Det fremgår af lejelovens § 98, stk. 3, at udlejere, der har mere end en beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden senest 2 uger efter, at udlejer er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted, og den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejer og lejer kan dog aftale et kortere varsel, når lejemålet er ophævet eller opsagt.

To dommere, og , udtaler:

Efter korrespondancen mellem sagsøgeren og sagsøgte ses der ikke at være indgået en aftale, ej heller stiltiende, mellem parterne om, at indkaldelsen til fraflytningssyn kan se med et kortere varsel end 1 uge.

Herefter, og idet indkaldelsen til fraflytningssynet den 31. maj 2017 ikke angiver tidspunktet for synsforretningen, er reglerne for indkaldelse til fraflytningssyn i lejelovens § 98, stk. 3, ikke overholdt.

Det bemærkes herved, at det er uden betydning for indkaldelsen til fraflytningssyn, at sagsøgeren ikke kendte sagsøgtes adresse, idet parterne under hele lejeforløbet har kommunikeret pr. mail, og sagsøgeren kendte sagsøgtes mailadresse.

Udlejers krav på istandsættelse bortfalder derfor, jf. lejelovens § 98, stk. 5.

Da sagsøgte har efterladt lejemålet ulåst og har medtaget alle nøgler, skal sagsøgte dog betale erstatning for udlejers udgift på 2.224 kr. til låsesmed for udskiftning af cylindre og nøgler.

En dommer, _____, udtaler:

Sagsøgte blev den 10. maj 2017 indkaldt skriftligt til fraflytningssyn den 17. juli 2017. Sagsøgte meddelte den 29. maj 2017, at han var fraflyttet lejemålet den 27. maj 2017 og var rejst til USA, hvor han ikke havde nogen fast adresse. Sagsøgte oplyste endvidere, at han havde efterladt lejemålet ulåst.

Sagsøgte har ved sin mail af 29. maj 2017 tilkendegivet, at det varslede tidspunkt for syn af lejemålet ikke passede ham. Sagsøgte har samtidig hermed givet en stiltiende accept af, at der kunne fastsættes et kortere varsel for nyt flyttesyn, jf. lejelovens § 98, stk. 3, 2. pkt., idet han gav udtryk for, at han ikke ville kunne træffes i en ikke nærmere defineret periode. Det ville derfor være uden betydning, om sagsøgte var blevet indkaldt til nyt flyttesyn med en uges varsel, hvorved bemærkes, at det var vigtigt for sagsøgeren at få aflåst lejemålet for at forhindre hærværk og tyveri.

Under hensyn hertil er formalia med hensyn til flyttesyn overholdt, både for så vidt angår første indkaldelse og varsling af nyt tidspunkt, og udlejer kan kræve lejemålet istandsat i overensstemmelse med synsrapporten.

Der afsiges dom i overensstemmelse med stemmeflertallet, hvorefter sagsøgtes krav om tilbagebetaling af forudbetalt leje, depositum og tilbagebetaling af forbrugsafgifter tages til følge, dog med fradrag af gebyr vedrørende aflæsning af varme, skyldig leje og udgift til låsesmed, i alt 13.564,87 kr. med procesrente fra kravets fremsættelse den 9. april 2018

**Sagsomkostninger**

Sagsøgte er meddelt fri proces, og sagsøgte har fået beskikket advokat.

Sagsøger skal betale 19.250 kr. i sagsomkostninger. Beløbet omfatter 500 kr. i retsafgift og 18.750 kr. inklusiv moms til sagsøgerens advokatbistand. Beløbet skal betales til statskassen.

## THI KENDES FOR RET:

Sagsøgeren, skal inden 14 dage betale 13.564,87 kr. til sagsøgte, med procesrente fra den 9. april 2018.

Sagsøgeren skal inden samme frist betale 19.250 kr. i sagsomkostninger til statskassen.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8a.