



Når lejereren undlader at opgive sin nye adresse

Et lejerforholds ophør sker almindeligvis ved, at lejeren fraflytter det lejede. Udlejeren skal i den henseende overholde en række krav efter lejelovens § 98 for at bevare sit istandsættelseskrav over for lejeren.

UDLEJNING

Af stud.jur. Kasper Hendrup Andersen og advokat Ernst Kjærgaard

Lou Advokatfirma

RANDERS: Lejers undladelse af at opgive sin nye adresse ved fraflytning kan have stor betydning for udlejers reklamation efter lejelovens § 98

Et lejerforholds ophør sker almindeligvis ved, at lejeren fraflytter det lejede. Udlejeren skal i den henseende overholde en række krav efter lejelovens § 98 for at bevare sit istandsættelseskrav over for lejeren. Nogle krav, som er komplicerede og præget af løbende justeringer.

Senest vedtog Folketinget lov nr. 310 af 30 marts 2015, hvorefter udlejeren, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, blandt andet har pligt til at afholde fraflytningssyn senest to uger efter, at udlejer er blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted, jf. LL §§ 98, stk. 3, 1. pkt. Lejeren skal i denne henseende indkaldes til deltagelse i fraflytningssynet med mindst en uges varsel, jf. LL § 98, stk. 3, 2. pkt.

Udlejers manglende overholdelse af disse krav er sanktioneret efter LL § 98, stk. 5,

som medfører, at udlejers krav på istandsættelse bortfalder. Reglerne er beskyttelsespræceptive, hvilket vil sige, at de ikke kan fraviges til skade for lejeren, jf. LL § 99 a.

Formålet med reglerne var ifølge bemærkningerne til L 97 (L 97.bem.), s. 12, at »sikre lejerne mod urimelige økonomiske udgifter ved fraflytning og sikre udlejerne administrative lettelser«.

Byrdefuldt for udlejeren

Selv om det er fornuftigt at sikre lejerne mod »urimelige økonomiske udgifter« ved deres fraflytning, kan det blive særdeles byrdefuldt for udlejeren, hvis denne afskæres fra at rejse istandsættelseskrav på grund af manglende adresseoplysninger fra lejeren. Af denne grund har lejer efter lejelovens § 97, stk. 2 en pligt til at oplyse sin nye adresse til udlejer. En pligt, som alene er af pædagogisk betydning, idet pligten er usanktioneret. Ved fraflytningstidspunktet kan lejeren således konsekvensfrit være uvidende om sin nye adresse eller bevidst hemmeligholde denne over for udlejeren.

Udlejer har ikke mulighed for at gardere sig mod denne situation, og spørgsmålet bliver dermed hvilke aktive

handling, som kan forventes af udlejeren, når denne fortsat skal overholde reklationsfristen på to uger efter LL § 98, på trods af manglende kontaklinformationer på lejeren?

Det er indtil videre uklart, om der for udlejer gælder en vis pligt til at søge at fremskaffe lejers nye adresse eller øvrig kontraktinformation inden for den gældende frist.

Imod at pålægge udlejer en sådan pligt er dels det forhold, at lejeren har forsømt sin oplysningspligt, dels den relativt korte frist for at afgive indkaldelse med en uges varsel, som udlejer skal iagttage således, at synet kan afholdes senest to uger efter fraflytningen. Heroverfor taler den almindelige kontraktretlige loyalitetspligt for at pålægge udlejer en sådan pligt.

Det fremgår af Boligministeriets vejledning nr. 10936 af 21. oktober 2015 pkt. 3.3.2., at udlejeren skal udfolde de »fornødne bestræbelser« på at finde lejers adresse for at indkalde lejeren til fraflytningssynet, hvilket ikke giver et entydigt svar på ovenførte problematik. Dog fremgår det af vejledningens pkt. 3.3.4., at hvis lejeren ikke har »opgivet en ny adresse ved fraflytning, har udlejeren ifølge retsprak-



Selv om det er fornuftigt at sikre lejerne mod »urimelige økonomiske udgifter« ved deres fraflytning, kan det blive særdeles byrdefuldt for udlejeren, hvis denne afskæres fra at rejse istandsættelseskrav på grund af manglende adresseoplysninger fra lejeren. Arkivfoto

sis efter omstændighederne pligt til at indhente oplysninger om lejers nye adresse via folkeregisteret.»

En aktiv handling

Boligministeriet mener således, at udlejer i denne henseende skal pålægges en aktiv handling i form af indhentelse af lejers nye adresse hos folkeregisteret, hvor udlejer ved undladelse heraf vil fortabe sit krav på istandsættelsesomkostninger.

Professor Hans Henrik Edlund ved Juridisk Institut,

Aarhus Universitet, mener dog, at det forekommer mindre sandsynligt, at retspraksis vil pålægge udlejer at indhente oplysninger hos folkeregistret inden for de færre end syv dage, der reelt er til rådighed hos udlejer. Prof. Hans H. Edlund finder i stedet, at denne aktive handling skal foretages inden for fristen på to uger, hvis det skal berettige til suspension af fristen, jf. GD 2006:35 Ø og GD 2009:44 V.

Retspraksis har endvidere pålagt udlejeren at indhente oplysningerne via le-

jers e-mail eller telefonnummer, såfremt udlejeren tidligere har modtaget oplysninger gennem denne elektroniske kommunikationsform, jf. T:BB 2009:347 V. Ligeledes har retspraksis pålagt udlejer at rette henvendelse til lejers repræsentanter, såsom lejerforening eller slægtninge, med henblik på at forsøge at fremskaffe de nye bopælsoplysninger, jf. U 2010.2753 V og U 2010.1319 V.

Udlejer kan på baggrund af ovenstående ikke forholde sig aldeles passiv og må ud fra de konkrete omstændigheder aktivt søge kontaktoplysninger hos folkeregisteret, kontakte lejeren via dennes repræsentanter eller via elektronisk kommunikation. Aktive handlinger, som ikke klart fremgår af ordlyden eller forarbejderne til LL § 98.

Såfremt udlejeren foretager de »fornødne bestræbelser« på at finde lejers adresse, vil reklationsfristen være suspenderet, jf. GD 1999:55, indtil udlejer burde have fået eller fra tredjemand får oplyst lejers nye bopælsadresse, jf. T:BB 2003:144 V.

↓ Advokaterne skriver

I hver udgave af ErhvervsMagasinet vil advokater fra Lou Advokatfirma på skift skrive om aktuelle og alment interessante juridiske problemstillinger.

Lou Advokatfirma udfører rådgivning og bistand især til danske og udenlandske virksomheder samt organisationer og private.

Firmaet beskæftiger flere end 60 medarbejdere heraf over 20 jurister med individuelle kompetencer inden for juraens kerneområder.

En del af firmaets ydelser er tillige

ejendomsadministration af cirka 7000 enheder.

Med kontorer i Randers, Hobro, Aarhus og København yder Lou Advokatfirma rådgivning og bistand over hele landet, og gennem international deltagelse i The Geneva Group har firmaet adgang til lokal ekspertise inden for juridiske og skattemæssige forhold i lande over det meste af verden.

Denne uges skribenter er:

KASPER H. ANDERSEN OG ERNST KJÆRGAARD

