



## ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • DK-8000 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • 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 Thomas Mikkelsen

J.nr. 110258 aap/hm

### PAS PÅ – ÆNDRING AF RETSPRAKSIS

#### Kort forældelse af udlejers erstatningskrav

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Århus

#### Indledning:

Siden den første lejelov fra 1937 har det været en fast regel i de ændrede lejelove op gennem tiderne, at lejeren er erstatningspligtig for den skade, som han påfører lejemålet ved uforsvarlig adfærd, fejlagtig brug, udførte forandringer uden tilladelse, kradsemærker fra husdyr, og alle former for skader påført lejemålet ved en adfærd, der enten skyldes almindelig uagtsomhed, grov uagtsomhed, eller forsætlig skade, også selvom skaden skyldes lejerens husstand, mindre børn, gæster og andre som man har givet adgang til lejemålet.

Helt tilbage til lejeloven fra 1937 var reglen klar og præcis, da den dagældende § 40 havde følgende ordlyd:

*Lejeren skal under lejemålet omgås forsvarligt med det lejede og dettes tilbehør, samt ejendommen. Han er pligtig at erstatte al skade, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes på det lejede af hans husstand, eller andre personer, som han har givet adgang til det lejede.*

Erstatningsreglen er igennem årene ændret lidt i ordlyden, men uden at der har været tale om realitetsændringer, og den nugældende bestemmelse i lejelovens § 25 har i dag følgende ordlyd:

1.

*Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt.*

2.

*Lejeren er erstatningsansvarlig for den skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand, eller andre, som han har givet adgang til det lejede.*

3.

*Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejereren straks anmelde til udlejereren. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.*

Herudover er der kommet yderligere bestemmelser til i lejeloven, herunder i § 29 en ret til at foretage "sædvanlige installationer", men det fremgår af dennes stk. 10, at *lejereren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, han har foretaget. Udlejereren kan kræve, at lejereren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelse af erstatningsansvaret.*

Denne bestemmelse stiller ikke krav om at lejereren har handlet culpøst (uforsigtigt), men er i stedet for formuleret således, at lejereren er objektivt ansvarlig, hvis hans installationer har forvoldt skade på lejemålet. Der stilles således ikke krav om uforvarlig adfærd i denne situation.

#### **Konstatering af skader:**

Frem til den nugældende lejelov er det således uændret, at såfremt lejereren forvolder en skade, skal han straks anmelde dette til udlejereren, således at udlejereren enten kan afgive påbud om at foranledige udført reparation, eller lade reparation udføre for lejers regning.

Alternativt kan det aftales, at man venter med at reparere skaden indtil lejers fraflytning, mod at lejereren stiller sikkerhed for reparation af skaden, hvilket både kan være i form af forhøjet depositum eller en bankgaranti.

Som de fleste har erfaret, sker det i praksis kun sjældent, at en lejer selv orienterer udlejereren om en skade, således at denne først bliver opdaget i forbindelse med fraflytningen, typisk i forbindelse med flyttesynet.

I grove tilfælde, hvor skaden er så alvorlig, eller omfattende, at der er tale om vanrøgt af lejemålet, kan udlejereren også vælge at ophæve lejemålet med omgående virkning efter lejelovens § 93, der lyder at udlejereren kan hæve lejeaftalen *når lejereren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.*

Det er således signaleret i lovgivningen, at det er en alvorlig sag, når lejereren beskadiger det lejede, hvad enten der er tale om større eller mindre skader, eller forringelser på grund af ukorrekt brug af lejemålet og dets installationer og inventar.

## Teori og retspraksis:

### a. Teori:

I mange år har det været almindeligt antaget i både teori og retspraksis, at en udlejers erstatningskrav ikke er omfattet af særlige reklamationsregler fra udlejerens side, og at kravene heller ikke blev fortabt i forbindelse med et flyttesyn, selvom de ikke var særskilt markeret i forbindelse med flyttesynet, eller først blev opdaget efterfølgende i forbindelse med udlejerens istandsættelse af lejemålet i forbindelse med genudlejning. Denne teori kan også siges at have støtte i den før 1/7 2015 gældende formulering af lejelovens § 98, hvorefter opgørelsen af kravet mod lejeren i forbindelse med fraflytning skulle falde ind under følgende kriterier i ordlyden af LL § 98:

1.

*Lejemålet skal afleveres i samme stand som ved overleveringen.*

2.

*Undtagen forringelse som skyldes slid og ælde.*

3.

*Som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.*

4.

*Mangler som det påhviler udlejeren at udbedre.*

Man kan med andre ord formulere det således, at der i bestemmelsen om lejemålets aflevering i § 98 ikke er nogen omtale af skader, som berettiger til et erstatningskrav overfor lejeren, idet dette i forvejen er specifikt behandlet i lovens § 25 og § 29, stk. 10.

### b. Retsspraksis:

Det var derfor ikke nogen overraskelse, da der for første gang i nyere tid blev trykt en boligretsdom fra Kolding (GD 1997.09 B), som slog fast at udlejers krav på erstatning efter LL § 25, stk. 2, ikke var omfattet af LL § 98, og at udlejerens krav derfor ikke blev afskåret på grund af overskridelse af 14 dages fristen. – Der var i dette tilfælde tale om erstatning for oprensning af forurening, som skyldes den af lejeren drevne virksomhed fra lejemålet.

### Nyere teori og retspraksis:

I de efterfølgende år var det derfor almindeligt antaget ved behandling af fraflytningssager i de fleste huslejenævn i landet, og formentlig også i de fleste boligretter, at 14 dages reglen i LL § 98 ikke omfattede udlejers erstatningskrav. Ligeledes ses der heller ikke trykte domme efter Koldings byrets dom fra 1997, som fastslog at udlejers erstatningskrav bortfaldt som forældet, hvis det ikke blev medtaget under udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning. Ligeledes havde flere teoretiske fremstillinger i juridiske håndbøger samme opfattelse med henvisning blandt andet til dommen fra 1997.

Det var ligeledes almindelig praksis i lejekontrakternes § 11, at aftale forlængelse af fristen i LL § 98 til en måned eller 6 uger, hvilket ikke længere er tilladt efter lovændringen af 1/7 2015.

Det var derfor ingen overraskelse, da Vestre Landsret i 2015 for en række skader, der skyldtes uforsvarlig adfærd fra lejeren eller dennes husstand, fastslog, at udlejeren havde bevaret et krav på erstatning for et manglende dørhåndtag, en defekt stikkontakt, et defekt håndtag til ovnen, og ødelagt gulvbelægning i køkkenet, at dette var omfattet af LL § 25, stk. 2, og at udlejer kunne gøre dette gældende uanset 14 dages fristen i LL § 98 (GD 2015.67 V).

Tilsvarende en boligretsdom fra København, hvor en udlejer i foråret 2013 konstaterede, at ejendommen havde et unormalt stort vandforbrug. Han iværksatte en nærmere undersøgelse for at finde ud af hvorfor og foretog først reparation af et gårdtoilet, hvilket ikke havde nogen effekt, og først et års tid senere ved tilfældighed konstaterede, at toilettet løb i en lejers lejlighed og dette havde stået på i mere end et år, uden at lejeren havde orienteret udlejeren herom, hvilket denne var forpligtet til at gøre. Lejeren blev pålagt at betale kr. 20.000,00 i erstatning for merforbruget. (GD 2016.12 B).

### Lovændringen 1/7 2015:

Som bekendt blev en del af lejelovens regler ændret pr. 1/7 2015.

I forbindelse med indførelsen af pligt til indflytningssyn blev LL § 9 ændret til følgende ordlyd i stk. 4, efter det i stk. 2 er anført, at der er pligt til indflytningssyn og i stk. 3 anført, at indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet, eller sendes til denne senest 2 uger efter:

Stk. 4. *Ved overtrædelse af stk. 2 og 3 bortfalder udlejers krav på istandsættelse efter § 98, stk. 1, **med mindre kravet skyldes skader, som lejeren er ansvarlig for.***

Denne nye formulering præciserer således, at selvom lejeren ikke overholder de formelle regler i stk. 2 og 3, mister udlejeren kun et krav på almindelig fraflytningssistandsættelse, men bevarer et eventuelt erstatningskrav.

Men hvor længe?

Dette skulle man gerne kunne finde svaret på i LL § 98 efter at denne også blev ændret i 2015.

§ 98 blev ikke ændret i forhold til den tidligere formulering, gengivet ovenfor, men der blev indføjet en ny sætning i § 98, stk. 2, hvorefter *udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten jfr. stk. 4, er lejerens uvedkommende.*

Og i det nye stk. 4 står der naturligvis at *ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejers krav på istandsættelse efter stk. 1.*

Umiddelbart tyder den nye tekst ikke på at der er sket ændringer i den hidtidige teori eller retspraksis om at erstatningskrav efter LL § 25 bevares uanset 14 dages fristen i § 98. Men boligministeriets nye vejledning om ind- og udflytnings-syn af 21/10 2015 indvarsler måske nye toner.

Det skal dog præciseres, at en vejledning ikke er en bindende retsforordning, men alene en vejledning!

### **Vejledning af 21/10 2015:**

Vejledningen udtaler under overskriften i punkt 4.3 om *misligholdelse* blandt andet følgende:

*”Ved misligholdelse forstås i denne vejledning, at det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse, eller uforsvarlig og skadefremkaldende adfærd. Det er en forudsætning for at udlejeren kan gøre krav om udbedring af misligholdelse gældende, at lejerens ved uagtsom adfærd fortsat har forvoldt skade på det lejede. Misligholdelse skal dermed ses i modsætning til almindelig slid og ælde, der er en naturlig virkning af lejerens almindelige brug af det lejede, som lejerens hæfter for i henhold til lejerens vedligeholdelsespligt.*

*Misligholdelsen kan f.eks. være hundekrads på karmene, brandmærker på køkkenbordspladen, eller ridser eller andre skader på gulvene, der ikke kan betragtes som forringelser som følge af almindelig slid og ælde.*

*Grænsen mellem almindelig slid og ælde og misligholdelse beror på de konkrete forhold og kan i nogle konkrete tilfælde være vanskelig at fastsætte .....*”

*”En part hæfter altid for skader, der er en følge af partens misligholdelse. Det gælder uanset om der er tale om skader på dele af det lejede, der er omfattet af den anden parts vedligeholdelsespligt. Lejerens skal f.eks. betale for udskiftning*

*af en ødelagt rude, selvom vedligeholdelsespligten for ruden påhviler udlejer, hvis ruden er ødelagt som følge af lejerens misligholdelse.”*

Under et efterfølgende afsnit punkt 4.4.3 ”aftale om vedligeholdelsespligten” står der blandt andet:

*”Skjolder efter billeder, huller efter skruer, mærker efter sko på paneler og afskallede døre vil som udgangspunkt være omfattet af begrebet slid og ælde, som lejereren kan komme til at hæfte for ved fraflytning, hvis lejereren har overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse. Vurderingen heraf må dog tage udgangspunkt i om forholdene er opstået som følge af sædvanlig brug af det lejede. Er der f.eks. tale om et usædvanligt omfattende antal huller i væggene, vil forhold efter omstændigheder kunne henføres under misligholdelse”*

Ved en umiddelbar læsning og gennemgang af lovændringen pr. 1/7 2015 ser det ikke umiddelbart ud som om, at der er indvarslet nye tider eller ændringer af den hidtidige opfattelse i teori og praksis om at udlejer bevarer sit erstatningskrav efter LL § 25, stk. 2, og at dette ikke bortfalder ved fraflytningssynet.

Imidlertid anføres det i kommentaren til Karnovs lovsamling under LL § 98 til ovennævnte Vestre Landsrets dom fra 2015 følgende:

*”Dommens resultat kan ikke tiltrædes. Skyldes istandsættelsen lejerens misligholdelse, eller forhold han er forsvarelig for efter § 25, stk. 2, er lejereren forpligtet til at aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen, jfr. LL § 98, stk. 1, da undtagelsen om slid og ælde under alle omstændigheder ikke finder anvendelse.”*

Der er således klart tale om dels et erstatningskrav og dels lejerens misligholdelse.

### **Ændring af retspraksis:**

Østre Landsret afsagde en dom den 3. april 2017, der er trykt i T:BB 2017.453 Ø.

I denne sag var der tale om et lejemål, der blev fraflyttet den 20/10 2013, hvor der ikke blev holdt flyttesyn, da der ikke var pligt hertil efter de dagældende regler, men hvor den hidtidige 14 dages frist for fremsættelse af krav også var gældende.

Da den nye lejer var flyttet ind, konstaterede denne kattelopper, som alene kunne skyldes den fraflyttende lejer. Der blev iværksat bekæmpelse af kattelopper efter henvendelse til et specialfirma, hvorefter der blev reklameret overfor den fraflyttende lejer den 21/11 2013, og henvist til lejekontraktens § 11, der blandt andet havde følgende ordlyd vedrørende skadedyr:

*”Konstaterer lejereren skadedyrsangreb i lejemålet skal udlejer, for at begrænse skadens omfang og spredning, uden unødigt ophold orienteres herom. Udlejer iværksætter herefter den nødvendige skadedyrsbekæmpelse. Såfremt skadedyrsangrebets arnested bevisligt findes i lejemålet og angrebet skyldes lejerens forhold, vil udlejers dokumenterede rimelige udgifter til skadedyrsbekæmpelse blive pålagt lejer.”*

Inden angrebet var endeligt og effektivt begrænset, viste det sig at være nødvendigt at lægge nyt gulv og foretage særlige sprøjtninger mod loppeangreb, og der blev udført flere forgæves forsøg, fordi angrebet havde spredt sig, og den samlede udgift, som også omfattede overboens lejlighed og opgangen, løb op i kr. 105.287,00.

Da lejereren gjorde gældende, at kravet var forældet som følge af 14 dages fristen i LL § 98, gik landsretten grundigt til værks og undersøgte herunder forarbejderne til lejeloven fra 1937 og ændringerne i 1951, 1958 og 1967, og senest gældende lov fra 1979, hvorefter Østre Landsret konkluderede:

*”Reglen i § 98, stk. 2, om udlejers reklamationsret efter fraflytning har samme ordlyd som reglen om lejers reklamationsret efter indflytning (i LL § 14). I begge tilfælde fortaber man sin reklamationsret overfor mangler, når der er forløbet mere end 2 uger, med mindre manglen ikke kan erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed eller den anden part i lejeforhold har handlet svigagtigt.”*

Denne bemærkning findes i forarbejderne til den før 1/7 2015 gældende § 98, hvorefter landsretten kunne konkludere, at udlejeren som udgangspunkt havde fortabt sit krav.

Imidlertid blev udlejeren delvis reddet på målstregen, idet landsretten herefter udtalte, at konstatering af angrebet af kattelopper ”ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed”, og udlejeren blev derfor tilkendt en reduceret erstatning begrundet i at udlejeren ikke havde foretaget forsvarlig bevissikring f.eks. i form af et udenretligt syn og skøn” – hvilket i praksis tager i hvert fald 4 – 6 måneder.

På denne baggrund blev udlejers erstatningskrav nedsat til skønsmæssigt kr. 10.000,00!

### **Hvad gør vi nu – fremover?**

Det er vigtigt at være opmærksom på, at Østre Landsrets dom af 3/4 2017 er afsagt på baggrund af ordlyden i LL § 98 før ændringen pr. 1/7 2015.

Dommen signalerer således, at den hidtidige teori og retspraksis har været forkert, hvorfor det er nærliggende at spørge, om ændringen af LL § 98 fra 1/7 2015 indeholder en stramning, der samtidig støtter den nye fortolkning?

Det gør den rent faktisk for i bemærkningerne til den nye LL § 98 står der blandt andet følgende:

*"I det foreslåede stk. 2 forslås det, at udlejers frist for at fremsætte krav om istandsættelse på 2 uger regnes fra flyttesynet for at skabe sammenhæng imellem pligten til at afholde flyttesyn og udlejers frist til at fremsætte krav om istandsættelse. Formålet med flyttesynet er at fastlægge lejemålets stand ved lejemålets ophør. **Det er derfor uhensigtsmæssigt at der efter udarbejdelse af synsrapporten på synet kan komme yderligere krav om istandsættelse vedrørende mangler der kunne konstateres på synet.***

*På den baggrund foreslås det, at udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, er lejerens uvedkommende, med mindre der er tale om skjulte fejl og mangler eller lejerens svig.*

*Ændringen indebærer, at udlejer skal fremsætte krav om istandsættelse på flyttesynet, hvis lejerens møder op. .... Udgifter til istandsættelse, der ikke er angivet i fraflytningsrapporten kan ikke gøres gældende overfor lejerens med mindre der er tale om skjulte fejl og mangler, eller lejers svig."*

Man skal samtidig være opmærksom på, at også reglen i LL § 99 a blev ændret 1/7 2015. Den har nu følgende ordlyd:

*"Reglerne i § 98, stk. 1, 3. punktum, stk. 2, 1. punktum, hvor der i henhold til § 98, stk. 3 er pligt til at afholde flyttesyn og stk. 3 – 5, **kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.**"*

Det kan være svært at forestille sig en aftalt ændring, som er lovlig, der ikke er til skade for lejerens, men nærmere til fordel for denne. Men hvis det er muligt, kan man godt aftale ændrede vilkår i lejekontraktens § 11.

Hvor galt det kan gå viser følgende tænkte eksempler:

Eksempel 1:

Under et besøg i lejerens lejlighed konstaterer udlejerens ved et tilfælde, at glas-keramikpladen på lejerens komfur er revnet. Dette påtaler udlejerens og lejerens oplyser, at dette skete, da han tabte en tung gryde på glaspladen. Udlejerens siger til lejerens, at der er tale om et erstatningskrav og giver lejerens besked på at sørge for udskiftning af glaspladen og lejerens nikker og meddeler, at han har anmeldt det til sin forsikring. For en sikkerheds skyld sender udlejerens, da han kommer hjem, en mail til lejerens, hvori han gentager påbuddet om reparationen. Der er her tale om et erstatningskrav, der er omfattet af LL § 25 og dette erstatningskrav forældes først når der er gået 3 år.

Ca. et år efter flytter lejerens og ved flyttesynet konstaterer udlejerens, at keramikpladen ikke er skiftet, hvortil lejerens bekræfter, at dette har han ikke fået



gjort, idet han først fornyelig har fået svar fra forsikringsselskabet, som har afvist at dække. Udlejeren medtager ikke kravet i fraflytningsrapporten, men henviser under flyttesynet til det skriftlige påbud.

Da kravet ikke er medtaget i fraflytningsrapporten forældes det efter 14 dage!

Dette stemmer også med forældelseslovens § 1, der lyder:

***”Fordringer på penge eller andre ydelser forældes efter reglerne i denne lov, med mindre andet følger af særlige bestemmelser om forældelse i anden lov.”***

Eksempel 2:

I tilfældet fra ovennævnte boligretsdom fra København fra 2016, hvor lejers toilet er løbet i længere tid og medførte et uforholdsmæssigt stort vandforbrug, som udlejeren har måttet betale, opdager udlejeren først under flyttesynet, at toiletet løber. Udlejeren spørger lejeren, hvor længe dette har stået på, hvortil lejeren svarer, at det har det gjort i lang tid. Udlejeren udtaler hertil, at lejeren var forpligtet til at anmelde dette forhold, hvilket lejeren kun kan bekræfte. I fraflytningsrapporten er der ikke nogen bemærkninger om dette forhold eller markeret et forbehold om efterbetalingskrav, hvorfor det i fraflytningsrapporten eller inden 14 dage ikke er rejst noget erstatningskrav, hvorefter det må bortfalde som forældet.

Eksempel 3:

Efter at en lejer er fraflyttet, er udlejeren gået i gang med at foretage istandsættelse af lejemålet, inden dette skal udlejes igen.

Ca. 3 uger efter at lejeren er flyttet, opdager udlejeren et par skader på trappeopgangens vægge, og viceværten bliver kontaktet og denne oplyser, at den fraflyttende lejer havde store problemer med at bakse et klædeskab ned af trapperne og i den forbindelse blev opgangen skadet.

I denne situation er der ikke tale om en mangel, som kunne være medtaget i fraflytningsrapporten, da den først er opstået efter flyttesynet, hvorfor udlejeren må bevare et erstatningskrav overfor lejeren i princippet i 3 år, således at lejeren skal erstatte udlejeren dennes udgifter til reparation og maling af det skadede areal i trappeopgangen.

Til besvarelse af spørgsmålet i overskriften om hvad vi gør fremover, er der ikke meget tvivl om svaret. Udlejere og administratorer skal være meget mere omhyggelig ved gennemførelse af fraflytningssyn og markere alt i rapporten, og hellere lidt for meget end for lidt, idet udlejer først har mulighed for efterfølgende at finde ud af, hvad omkostningerne er ved reparation af eventuelle skader og

rejse et krav, da der ikke under selve flyttesynet skal ske opgørelse af kravet, men kun markere en skade som en registreret reklamation.

Ejendomsadministratorer skal være endnu mere omhyggelige, idet de kan ifalde erstatningsansvar, hvis de overser skader, som burde have været registreret og hvis reparation medfører udgifter for udlejeren, som ikke kan kræves betalt af lejeren.