



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@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Henrik Bennedsgaard
Thomsen

J.nr. 110258 aap/hm

LEJERS ANSVAR FOR SKADER

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Århus

Indledning:

Man ser ofte i forbindelse med behandling af boligretssager, at det er almindeligt med misforståelser af, hvornår der foreligger en skade, som lejereren er erstatningsansvarlig for, hvor meget der skal til og hvordan en skade skal behandles, særligt i forbindelse med fraflytning af lejemålet.

Det forholder sig ofte sådan, at der for adskillige år siden er sket en skade i lejemålet, som først bliver konstateret i forbindelse med en fraflytning. Herefter opstår der ofte diskussioner om, hvorvidt der er tale om en skade, som lejereren er erstatningsansvarlig for og omfanget af reparationen, det vil sige størrelsen af det krav, som udlejer kan rejse. Det er disse problemer, som vil blive behandlet i denne artikel.

Udgangspunktet er lejelovens § 25 og har følgende ordlyd:

”Lejereren skal behandle det lejede *forsvarligt*.

Stk. 2. Lejereren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede.

Stk. 3. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejereren straks anmelde til udlejereren. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.”

Ansvar – hvornår?

Skader, der påføres det lejede med vilje, betegnes som skader udført med forsæt. Det kan f.eks. være en lejer, der sætter en skydeskive af papir op på en dør og herefter bruger den til at spille dart på, med huller i døren til følge.

Dette medfører naturligvis erstatningsansvar som følge af den centrale betingelse i LL § 25 om ”uforsvarlig” adfærd.

Herefter er der en glidende skala for grov uagtsomhed til almindelig uagtsomhed og simpel uagtsomhed og som i den laveste ende ender med ”hændelig”,

hvilken form for skade betyder at der ikke er noget erstatningsansvar, hvis skaden er hændelig.

En hændelig skade kan eksempelvis være en vandskade, som er opstået som følge af et skybrud.

Begrebet forsvarlighed i § 25 svarer til almindelig uagtsomhed og omfatter således også ansvar for grov uagtsomhed og forsæt.

Begrundelsen for hvornår der foreligger en skade hænger i lejeforhold ofte sammen med, om der er handlet i strid med lejekontraktens vilkår, eller om man har undladt at overholde regler om vedligeholdelse, herunder brugsanvisninger for hårde hvidevarer og andre installationer i lejemålet, hvor det er vigtigt, at det i lejekontrakten er præciseret, at lejeren er forpligtet til at overholde disse regler, brugsanvisninger m.v.

Begrebet "uforsvarlig" betyder blandt andet, at man skal tænke sig om, før man foretager en handling, således at handlingen gennemføres så velforberedt som muligt og den manglende agtpågivenhed medfører således ikke i erstatningsretten, at skaden bliver hændelig, eller som man hører mange gange "jeg kom til at".

Man kommer ikke til at tabe en gryde på gulvet, fordi man blev forskrækket over hvor varm den var, og man kommer heller ikke til at tabe en flaske rødvin på gulvet, fordi flasken var glat, og man kommer heller ikke til at smække så hårdt med et vindue eller en dør, at glasset går i stykker. I de situationer er der klart tale om uforsigtighed og ukorrekt brug, som opfylder betingelserne for erstatning.

Ansvar – for hvem?

Som det fremgår af LL § 25 stk. 2 er lejeren ikke alene erstatningsansvarlig for sin egen uforsvarlige adfærd, men også for hans husstand, det vil sige de personer der bor i lejligheden, hvad enten det er en del af familien eller ej, samt lejerenes gæster.

Lejeren er derfor erstatningsansvarlig for andre end hans egen adfærd, hvilket svarer til de almindelige erstatningsregler for en arbejdsgivers ansatte efter dansk lov 3-19-2, idet lejeren jo ikke har begået nogen fejl, men kommer til at hæfte for andres fejl.

Lejerenes ansvar for gæsters uforsvarlige adfærd er derimod videregående og det afgørende er, at lejeren har givet den pågældende person adgang til sit lejemål.

Som følge heraf hæfter en lejer naturligvis ikke for personer, der er kommet ind i lejligheden, uden at være lukket ind som gæst, hvorfor en lejer naturligvis ikke hæfter for en tyvs skader i forbindelse med et indbrud, eller andre personer, som ikke er gæst i traditionel forstand.

Andre erstatningsregler:

Lejeloven indeholder også andre erstatningsregler. Efter LL § 29 har lejereren ret til at foretage sædvanlige installationer i lejemålet, men ikke ret til at foretage andre ændringer eller installationer og det er præciseret i LL § 29, stk. 10, at "lejereren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af installationer, han har foretaget. Udlejeren kan kræve, at lejereren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelse af erstatningsansvaret."

Man skal være særlig opmærksom på, at den første sætning i § 29, stk. 10, ikke indeholder noget krav om at skaden skal være sket som følge af uforsvarlig adfærd. Lejereren er ganske enkelt erstatningsansvarlig, hvis der er en skade, uanset om lejereren har begået en fejl eller ej. Dette betyder, at lejereren er erstatningsansvarlig på objektivt grundlag, altså uden at der er noget at bebrejde lejereren ved udførelsen, men den blotte eksistens af en skade medfører et erstatningsansvar.

Dette er dansk rets mest omfattende erstatningsgrundlag, fordi der ikke er krav om at skaden skal skyldes at der er handlet uforsvarligt eller begået fejl.

Hvis det således er medlemmer af lejerens husstand, eller nogen af hans gæster, som har foretaget den installation, som medfører skade, hæfter lejereren således på objektivt grundlag, også for sådanne skader.

Endelig vil udlejers krav om reetablering efter LL § 99 typisk også kunne opgøres som en skade, hvis der er tale om en af lejereren udført forandring, som er sket uden samtykke for udlejeren. I så fald kan udlejeren kræve erstatning for reetableringsudgifterne.

Lejers anmeldelsespligt.

Som det fremgår af LL § 25 skal skader, hvis reparation ikke kan vente (*uopsættelig*) anmeldes straks overfor udlejeren. Gør lejereren ikke dette, ifalder lejereren et erstatningsansvar, såfremt den manglende anmeldelse til udlejeren medfører, at udgiften til reparation stiger dag for dag.

Dette vil f.eks. være tilfældet ved en cisterne, der løber, eller en utæthed i et rør, som medfører vandskade. En vandhane der drypper, eller en cisterne der løber medfører en forøget udgift til vand og vandafledningsafgift og hvis udgiften til koldt vand er indeholdt i lejen, vil dette medføre, at udlejeren kommer til at betale vandleverandøren.

Når der i lovteksten står, at "andre skader" skal anmeldes uden ugrundet ophold, betyder dette at uopsættelige skader, som skal meddeles straks, er samme dag, som skaden sker, mens øvrige skader, der skal anmeldes "uden ugrundet ophold" kan vente et par dage.

Anmeldelse uden ugrundet ophold betyder, at det er i orden at der går en dag eller to inden man foretager anmeldelsen, hvis der kan angives en (rimelig) begrundelse for, hvorfor man har ventet en eller to dage med anmeldelsen til udlejer.

Forældelse?

Et erstatningskrav vil også kunne forældes, idet forældelseslovens almindelige frist er på 3 år fra skadens indtræden. Dette betyder imidlertid ikke at lejeren slipper ud af sit erstatningsansvar ved at undlade at anmelde en indtrådt eller sket skade, idet den manglende anmeldelse til udlejer medfører, at fristen suspenderes ind til udlejer får kendskab til skaden, eller burde have fået kendskab til skaden.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at selvom et erstatningsansvar efter forældelsesloven først forældes efter 3 år, bliver det forkortet ved fraflytning til 14 dage efter aflevering af lejemålet ved et flyttesyn, som følge af lejelovens § 98, stk. 2, jfr. stk. 5, hvorefter udlejer ikke kan gøre krav (herunder erstatningskrav) gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningssynet. For erhvervslejemål er fristen 4 uger, men her er der større aftalefrihed og de særlige regler i LL § 98 gælder ikke for erhvervslejemål.

Denne medfører, at hvis der er sket en skade, som udlejer ved en tilfældig besigtigelse efterfølgende får kendskab til, vil det være nødvendigt for udlejer at påtale skaden og kræve at lejeren enten skriftligt anerkender ansvarsgrundlaget, hvorefter man bliver enige om at vente med at foretage reparation indtil lejers fraflytning fra lejemålet, eller at udlejer straks sætter reparationsarbejdet i gang, og hvis lejeren afviser betaling af reparationsudgiften vil det være nødvendigt at indbringe sagen for huslejenævnet eller boligretten for ikke at miste sit krav.

Det kan være nødvendigt at gennemføre en sag mod lejeren, selvom der er enighed om at vente med at reparere skaden, indtil lejeren er flyttet, hvis lejeren afviser at være erstatningsansvarlig for skaden og der herefter går mere end 3 år indtil lejeren flytter. I den situation vil det være nødvendigt for udlejer at få fastslået, at lejeren er erstatningsansvarlig for den pågældende skade, hvad enten udlejer venter med at udføre reparationen eller gennemføre denne straks.

Det præciseres at afgørelse om lejers erstatningsansvar vil som udgangspunkt skulle behandles af boligretten, idet der skal ske en bevisførelse om ansvarsgrundlag, som typisk ikke kan ske ved huslejenævnet. Nævnets kompetence til at behandle sager er begrænset til opregningen i lejelovens § 106.

I næste udgave af Nyhedsbrevet vil erstatningskravets behandling i forbindelse med flyttesynet blive nærmere belyst.