



AARHUS  
UNIVERSITET

---

22. NOVEMBER 2010

# MANGLER VED DET LEJEDE

## – ERSTATNING, PÅBUD OG AFSLAG

---

DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET

11. NOVEMBER 2010

pRÆISEN

# DISPOSITION

---

Mangelsbegrebet – hvornår foreligger en mangel  
Oprindelige mangler  
Reklamation  
Efterfølgende mangler  
Beføjelser  
Udbedring  
Forholdsmæssigt afslag.  
Erstatning

# INDLEDENDE

---

- › Lejelovens kapitel III angår udlejers misligholdelse og lejerens beføjelser i den forbindelse.
- › Reglerne i LL, ELL og LLAB er stort set ens og vil derfor i det følgende blive behandlet samlet.
- › Det følgende vil fokusere på faktiske mangler – både oprindelige og efterfølgende og mangelsbeføjelserne.
- › Særligt vedr. forholdsmæssigt afslag.
- › Forsinkelse og retsmangler behandles ikke.

# INDLEDENDE

---

- › Lejeret er kontraktsret.
- › LL's regler om udlejers misligholdelse er i vid udstrækning sammenfaldende med obligationsrettens almindelige regler om misligholdelse.
- ›
- › I det omfang loven ikke indeholder en særlig regulering af spørgsmålet, må de almindelige obligationsretlige misligholdelsesregler være anvendelige.

# INDLEDENDE

---

Mangelsbegrebet:

Mangelsbedømmelsen er afhængig af parternes aftale:

Afgørende er, om lejemålet ved overtagelsen og under lejemålets forløb er i den stand, som lejereren efter kontrakten og loven kan kræve. (jf. LL § 11, stk. 1, 1. pkt)

Mangelsbedømmelsen er objektiv, dvs. ikke en betingelse at forholdet kan bebrejdes udlejer.

# INDLEDENDE

---

- › Omfatter også andet end fysisk forringelse.
  - › Lydgener:
    - › U 1930.81 H – neonreklamer.
  - › Støjgener:
    - › T:BB 2007.23 Ø: Støj fra naboledemål.
  - › Andre forhold:
    - › T:BB 2008.650 Ø – afslag for manglende opretholdelse af center med restauranter, forlystelser mv.
    - › U 1974.274 SH: U erstatningsansvar overfor tilbagebleven købmand ved flytning af stormagasin.

# OPRINDELIGE MANGLER

## 2. Oprindelige mangler:

- › Det lejedes stand ved indflytning:
  - › LL § 9: God og forsvarlig stand.
  - › Deklaratorisk – aftale nyistandsat, dårlig stand etc.
  
- › Caveat emptor-reglen (som KBL § 47 og alm. kontraktsret)
  - › Ved besigtigelse.
  - › Dog e.o. berettiget forventning om udbedring.
  - › T:BB 2004.355 Ø. Mindre areal end angivet i lejekontrakt.
- › Hvis mangel skyldes andre lejeres adfærd, kan manglen desuagtet gøres gældende overfor U.
  - › U 1968.531 V – lysskilt

# REKLAMATION

---

## 3. Reklamation:

### › LL § 14/ELL § 21:

- › 14 dages reklamations frist fra lejemålets begyndelse. (kontraktsmæssige, ikke faktiske begyndelse).
- › Skjulte mangler – dog uden ugrundet ophold
  - › Jf. udtrykkeligt i ELL § 21, stk. 1, 3. pkt.
- › Vedrører alene oprindelige mangler.
- › Undladt reklamation uden betydning ved flytteopgør, jfr. GD 1989.07 Ø.
- › Undladt reklamation medfører alene bortfald af beføjelser efter §§ 11-13.
- › JD 1952.191 Lejeres ret til naturalopfyldelse bevaret trods manglende reklamation.



# REKLAMATION

---

- › Ved efterfølgende mangler:
- › Alm. obligationsretlige reklamationsregler:
  - › Reklamation inden for rimelig tid/uden ugrundet ophold.

# REKLAMATION

---

Bevismæssig betydning.

- › Hvis lejer har undladt reklamation.
  - › GD 2002.52 V: Tvist om gulvet stand ved indflytning i fraflytningssag – tillagt betydning at L ikke havde gjort indsigelse overfor U i lejeperioden.

# TILSIKRING

---

## Tilsikring:

- › Et løfte om bestemte egenskaber behøver ikke at være udtrykkeligt.
- › Tilsikring vil både udgøre en mangel og et ansvarsgrundlag.
- › U 1959.880 H: Kølerum i slagtevirksomhed fejlbehandlet.
- › U 2001.1830 H: Sædvanlige temperatur- og køleforhold
- › U 1978.725 V: Vandindtrængen i kælder udlejet til lager. Anvendelsen afset for tilsikret.
- › T:BB 2002.440 V: Opstigende kloakvand i kælder. Ikke tilsikring til lagerformål. Ikke erstatning.
- › GD 1997.58 Ø: Ikke tilsikring af særlig anvendelse af kælder. Ikke ansvar for skade på varelager.

# EFTERFØLGENDE MANGLER

---

Efterfølgende mangler:

Tilsvarende afhængige af kontraktens indhold.

- › Se f.eks. U 1963.603 B om forsinkelse med installation af elevator. Afslag for forsinkelse, der lå ud over hvad der måtte påregnes.
- › T:BB 2008.650 Ø – afslag til pub-lejer for manglende opretholdelse af center med restauranter, forlystelser mv.
- › U 1974.274 SH: U, et stormagasin, anset for erstatningsansvar overfor tilbagebleven købmand ved flytning af stormagasinet.

# EFTERFØLGENDE MANGLER

Udefrakommende forhold må anses for irrelevante for den lejeretlige mangelsbedømmelse.

- › Kommunale gadearbejde, vejændringer, vejsænkning og lign.
- › Grænsetilfælde, hvis ændringen vedrører U's ejendom, f.eks. fortovet er privat fællesvej.
- › aktiviteter på naboejendommen – støj, "skygge-effekt"

Disse forhold har heller ikke U nogen indflydelse på.

Må anses for et stiltiende vilkår i lejeforhold, at naboarealer kan forandre sig. Ellers må leje afkræve en tilsikring.

Forholdene har betydning for lejefastsættelse- lejeværdi, markedsløje.

# EFTERFØLGENDE MANGLER

---

Vedligeholdelsesfordelingen hænger tæt sammen med mangelsspørgsmålet.

- › Lejeforhold er længerevarende kontrakter.
- › Før eller siden vil der opstå et behov for vedligeholdelse af bygning og lejemål. Enten som reparation af indtrufne skader eller som led i løbende vedligeholdelse.
- › Hvis udlejer ikke opfylder sin vedligeholdelsespligt foreligger en mangel.
- › Hvis L selv har vedligeholdelsespligten foreligger ingen mangel. Da netop tale om L's risiko.

# EFTERFØLGENDE MANGLER

---

- › Et spørgsmål er, om der foreligger en mangel, hvor U løbende gennemfører vedligeholdelse af ejendommen og det lejede, og vedligeholdelsesarbejderne midlertidigt forringer det lejedes værdi.

# EFTERFØLGENDE MANGLER

---

Mangler kan tænkes at foreligge i 3 hovedtilfælde:

1. U udbedrer allerede indtrufne skader eller undlader at opfylde sig vedligeholdelsespligt og derved opretholde det lejede i aftalt stand.
2. U gennemfører arbejder på en uberettiget måde enten ved ikke at varsle arbejderne behørigt eller ved af, at arbejdet ikke gennemføres under tilstrækkeligt hensyn til lejer, herunder ikke tilstrækkeligt hurtigt.
3. Udlejer gennemfører vedligeholdelsesarbejder, der udenfor 1 og 2, og som forringer forringer det lejedes brugsværdi under udførelsen.



# EFTERFØLGENDE MANGLER

Ad 1: U udbedrer allerede indtrufne skader eller undlader (rettidigt) at foretage vedligeholdelse.

Aktuelle skader er et typeeksempel på efterfølgende mangler.

1. Pludselig skade
  - › T:BB 1999.403 B: Vandskade pga. overboens hærværk. Udbedring var sket så hurtigt, som det var muligt.
  - › L tilkendt afslag, men ikke erstatning.
2. Langsom nedslidning – udsættelse af vedligeholdelse.
  - › (forsømt vedligeholdelse kan være ansvarspådragende)
3. Skimmelsvampeangreb

Se som ex. T:BB 2007.703 Ø, T:BB 2007.673 Ø, T:BB 2007.302 Ø

# EFTERFØLGENDE MANGLER

---

- › Løbende vedligeholdelse:
  - › Hvis U har vedligeholdelsespligten bærer han risikoen for hændelige forringelse af det pågældende forhold.
  - › Manglende behørig, løbende vedligeholdelse udgør en mangel, hvis det lejede ikke lever op til den aftalte stand, også selv om der ikke er tale om aktuelle skader.

# EFTERFØLGENDE MANGLER

Svært at fastslå, hvornår U's pligt til vedligeholdelse indtræder:

U har pligt til at holde det lejede forsvarligt ved lige og installationer i god og brugbar stand, jf. LL § 19.

- › Som udgangspunkt skal vedligeholdelse ske så ofte, det under hensyn til ejendommens karakter og det lejedes karakter er sædvanemæssigt påkrævet.
- › Ejendommen og installationer bliver i sagens natur ældre med tiden.
- › Aftalen har betydning – fx. Hvor der er lejet en faldefærdig bygning.

# EFTERFØLGENDE MANGLER

Ad. 2: Udlejer gennemfører vedligeholdelsesarbejder på en uberettiget måde.

- › LL § 55: Varslingsregler (LLAB § 33 er enslydende)
  - › HR: 6 ugers varsel
  - › U1: Væsentligt gene – 3 mrd.
  - › U2: Uopsættelige arbejder
  
- › ELL § 27, stk. 2: 8 uger – juli indgår ikke.
  - › Gælder for både forandringer og vedligeholdelsesarbejder.
  - › Gælder også ved arbejder udenfor det lejede, hvis L påføres gener, jf. udtrykkeligt ELL § 27, stk. 3 og forudsat i GD 1999.42 Ø.

# EFTERFØLGENDE MANGLER

---

- › Fristerne må også i beboelseslejemål kunne fraviges ved aftale, når L kender det konkrete projekt og kan forholde sig til generne.
  - › LL § 57: Ikke fraviges til skade for L.
  - › Formålet med reglerne: at beskytte lejer mod generende arbejder med kort frist.

# EFTERFØLGENDE MANGLER

---

- › Hvis varslingsfristerne ikke iagttages, er iværksættelse uberettiget.
- › Arbejderne udgør derfor en mangel. L skal ikke efter kontrakten eller loven tåle ændringerne.
  - › Manglen kan dog afhjælpes ved behørig varsling. Herefter kan arbejderne være berettigede.
- › Tilsidesættelse vil ofte være culpøs og dermed ansvarspådragende.
  - › U 1974.616 Udbedring af svampeangreb uden behørigt varsel.

# EFTERFØLGENDE MANGLER

---

## › Praktisk gennemførelse:

- › Uden afbrydelse og størst muligt hensyn til L – alm loylalitetsprincip.
  - › F.eks. Tilrettelæggelse af arbejdet, anvende mindre støjende værktøj mv.
- › Må antages at indebære, at U må foretage løbende vedligeholdelse i stedet for en samlet og mere omfattende renovering, hvis mere hensynsfuldt.
  - › Vanskelig afvejning
- › L må kunne gøre mangelskrav gældende, hvis dokumenterer, at opsat vedligeholdelse indebærer en mer-belastning.

# EFTERFØLGENDE MANGLER

Ad 3: Arbejdets gennemførelse forringer det lejedes brugsværdi.

› Kan gener ved vedligeholdelsesarbejde i sig selv udgøre en mangel?

Næppe, når der ikke foreligger tilfælde 1 eller 2:

- › Ellers vil udlejer misligholde uanset om han vedligeholder eller ej.
- › Vedligeholdelsespligten er en del af aftalen, og genner følger dermed af retsforholdet.

Støttes af ELL § 26 om ret til forandringer, der ikke væsentlig og varig ændrer det lejedes identitet.

LL § 55 Indfortolkes en ret til forandringer (Lejeret 2, p. 170ff)



# EFTERFØLGENDE MANGLER

---

- › Typeforudsætning: Vedligeholdelse skal ske før eller siden.
  - › Selv stærkt generende arbejder
  - › Fx udskiftning af køkken, bad osv.

Andet kan være aftalt:

- › Udtrykkeligt forbehold for konkrete arbejder.
- › Henvisning til vedligeholdelsesplan.
- › Evt. indfortolkes i kortvarige lejemål – så en vis forventning om at fx køkkenudskiftning ikke skal ske i denne periode.

# EFTERFØLGENDE MANGLER

- › T:BB 2006.254 V: Marselis Boulevard.
  - › Omfattende facaderenovering i beton ejendom – 15 mdr.
  - › Betydelige støj og støvgener.
  - › Enighed om at arbejderne var sket under størst mulig hensyntagen til lejerne.
  
- › VLD:
  - › Arbejder sket for at opfylde vedligeholdelsespligt,
  - › L måtte tåle de gener som arbejderne i almindelighed gav anledning til.
  - › og lejlighederne ikke ubeboelige
  - › Ikke bevist, at generne havde et omfang eller ustrakt sig i så lang tid, der gav anledning til afslag.
  - › Ikke tilkendt afslag.

# EFTERFØLGENDE MANGLER

- › Sml. T:BB 2002.110 V:
- › Ombygninggener.
- › Aftalt kompensation for gener og omsætningsnedgang.
- › U ikke ansvarlig, men L tilkendt afslag.
  
- › Vidtgående i retningen af at tilkende afslag.
  
- › T:BB 2004.547 B

# BEFØJELSER

---

- › LL § 11:
  - › L kan foretage udbedring for U's regning
1. U ikke afhjælper – bevis for manglens eksistens må sikres.
  2. Efter påkrav – bevis må sikres
  3. L hæfter overfor den udførende håndværker.

# BEFØJELSER

---

- › Vedligeholdelsspørgsmål kan indbringes for huslejenævnet for private beboelseslejemål,
  - › jf. LL § 106, nr.3, og BRL § 22.
- › I regulerede lejemål og småhuse kan vedligeholdelsespåbud efter BRL § 22 gennemtvinges for U's regning af G.I.
  - › jf. BRL § 60.

# BEFØJELSER

---

- › LL § 11, stk. 2: Forholdsmæssigt afslag.
- › ”L kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejerens”
- › ELL § 18, stk. 2: ”brugsværdi” i stedet for det lejedes værdi.
- › Ifølge forarbejder udtryk for alm. obligationsret.

# BEFØJELSER

---

- › Alm. beregning:
- › Vederlaget af ydelsen i forhold til det aftalte vederlag nedsættes efter samme forhold som værdien af mangelfuld ydelse forholder sig til værdien uden manglen.
- › Se T:BB 2008.650 Ø: Afslag i erhvervslejemål beregnet ud fra aktuel leje efter den forholdsmæssige forskel mellem lejeværdien for det faktiske lejemål og som lejemålet var forudsat at være.
- › T:BB 2006.254 V: Udtalelse i boligretten.
- › Afslag forudsætter værdiforringende mangel.
- › Hvis ikke udslag i markedsværdien, da intet behov for at kompensere for nogen værdiforringelse.

# BEFØJELSER

---

## › ”For lejer”

- › Brugsværdi forringelse må bedømmes på objektiviseret grundlag. Ikke L's subjektive forhold.
- › Se på aftalt brug.
  - › E.o. Indfortolkes i aftalen – kollegieværelser – arbejder i eksamensperioden må anses for særligt generenden
- › L's faktiske brug kan heller ikke være afgørende.
  - › L er hjemmegående.



# BEFØJELSER

---

- › Erhvervslejemål:
- › Bør vurderes efter markedslejen i hhv. Kontraktsmæssig og mangelfuld stand ift. aftalt leje.
- › T:BB 2008.650 Ø anvender lejeværdien selv om sag anlagt i 2004
  - › ELL § 89 vedligeholdelses spørgsmål?

# BEFØJELSER

---

Uregulerede lejemål:

Forskellen i lejeværdi i kontraktsmæssig og mangelfuld stand  
ift. aftalte leje.

Tilsvarende for uregulerede lejemål.

# BEFØJELSER

---

Regulerede lejemål

Problem, hvor prisfastsættelse sker efter maksimalpriser.

Prisfastsættelsen sker efter en beregning.  
Det lejedes værdi er typisk højere end OMK.

Hvis OMK er højere, da ikke varsle forhøjelser, jf. BRL § 7, men begyndelseslejen kan e.o. overstige lejeværdi.

Hvis markedet ikke kan bære OMK, indrettes lejen efter, hvad markedet kan bære.

# BEFØJELSER

---

- › Hvis OMK er lavere end lejeværdien ( og let kan udlejes)
- › E.o. vil en mangel ikke være værdiforringende.
  - › Hvis udlejning også i mangelfuld sand kunne ske til OMK. udgør afslæt 0%.
- › OMK må anses for markedsprisen = den højst tilladte pris.
- › Forholdsmæssig afslag derfor kun:
  - › Lejen er fastsat lavere end OMK (maksimalprisen gør ikke udslag), men derimod markedsbestemt.
  - › Lejeværdien med mangler er lavere end OMK. Her må værdi i mangelfri tilstand være OMK og prisen med mangler, hvad der kan bæres.
    - › F.eks. Hvor lejemålet er helt ubeboeligt.

# BEFØJELSER

---

- › LL § 11 om lejeværdi må forstås i overensstemmelse med de korrigerende regler i BRL.
- › I modsat fald kunne en lejer få afslag efter forringelse i lejeværdi, selv om lejerens netop ikke betaler lejeværdien.
- › Dette har næppe været intentionen.

# BEFØJELSER

---

Almene boliger:

- › Balancelejeprincip.
- › Må behandles på samme måde som regulerede lejemål.

Småhuse:

Sammenligningsgrundlaget er OMK-lejemål, hvor regulering er sket efter BRL § 7, jf. § 29c.

Da sammenligningslejemålene er omkostningsbestemte, vil dette give sig udslag i muligheden for afslag i småhusene,

# BEFØJELSER

---

- › Lejemålet med fri lejefastsættelse – LL § 53, stk. 3-5 og BRL § 15a.
- › Her må markedsforholdene som ved erhvervslejemål være afgørende.

# BEFØJELSER

---

- › Tidsmæssig udstrækning:
- › Ved udbedring af skader: Frem til udbedring er sket.
  - › Selve gennemførelsen af arbejdet kan ikke anses som en mangel.
- › Ved mangelfuld varsling: Indtil behørig varsling er sket.



# BEFØJELSER

---

- › LL § 12:
- › Hæveadgang hvis væsentlig mangel, og U ikke afhjælper straks, eller manglen ikke kan afhjælpes inden for rimelig tid.
- › U handlet svigagtigt.
- › Hæveadgang mistes, når afhjælpning er sket.

# BEFØJELSER

---

- › Erstatning:
  
- › Ansvarsgrundlag:
  - › Tilsikring
  - › Svig
  - › Udlejers forsømmelse
    - › U 2007.1382 V: Manglende lys på trappeopgang
    - › GD 2007.44: Manglende glatførebekæmpelse.
    - › T:BB 2007.23 Ø Støjgener fra naboledemål – ansvarsgrundlag for U manglende rettidige reaktion.

---

## Lejere af ejerlejligheder – treuenigheden

- › Problem: L's krav mod U, kan U ikke få gennemført overfor E/F.
  - › Hvis L var lejer før opdeling.
    - › L's krav efterkommes, da L først i tid og U's successorer fuldt forpligtet.
  - › Hvis L først lejer efter opdeling
    - › U kan have taget forbehold
    - › Hvis ikke, har L de mangelsbeføjelser, som ikke berører E/F, dvs. ikke naturalopfyldelse.