

# DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET

Istandsættelse ved fraflytning –  
praksis efter 1. juli 2015

# Daniel Skov

---

## Juridisk Institut, SDU, Odense

- Videnskabelig assistent
- Undervisning, forskning

## Uddannelse/erfaring

- Cand.jur. fra Syddansk Universitet 2017
- SDU RIO
- Huslejenævnet i Randers
- Selvstændig virksomhed ved siden af studiet
- Forfatter til forskningsartikler

## Profil

- Beskæftiget primært med lejeret



Mail: [dans@sam.sdu.dk](mailto:dans@sam.sdu.dk)

Tlf.: 9350 7325

# OPDRAGET

---

*”Daniel kunne udvælge de dele af formalia, som måske stadig giver lidt problemer. Hovedformålet med oplægget skulle være, hvordan praksis om begrebet normalstandsættelse er blevet omsat til afgørelser i huslejenævnene.”*

*”Daniel kunne fortælle om praksis i Randers.”*



FORMALIA

# LEJELOVENS § 98

---

*Stk. 3.* Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. **Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel.** Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.

*Stk. 4.* Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en **fracflytningsrapport**. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et **digitalt dokument**, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.

*Stk. 5.* Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.

## Digital kommunikation



# LEJELOVENS § 98

---

**Skriftlig indkaldelse**



# Fraflytningsrapporten





ISTANDSÆTTELSE

# Teoretisk baggrund (1)

---

- Lov om leje § 19, stk. 2:

”Vedligeholdelse, herunder såvel indvendig, jf. § 21, som anden vedligeholdelse, som følge af forringelse ved slid og ælde **skal foretages så ofte, det er påkrævet** under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter” (*ufravigelig i medfør af § 24*).

- Lov om leje § 98, stk. 1:

”Lejeren skal aflevere det lejede i **samme stand** som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af **lejerens vedligeholdelsespligt**, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.” (*3. pkt. ufravigelig i medfør af § 99a*)

# Teoretisk baggrund (2)

---

- Lovforslag L 97 af 12. december 2014:

*”Det er ikke rimeligt og hensigtsmæssigt, at udlejer kan kræve nyistandsættelse efter en ganske kort lejeperiode. Det er bekosteligt for lejeren, og det er samfundsøkonomisk en uhensigtsmæssig anvendelse af ressourcer,*

*... Pligten til vedligeholdelse afhænger af, om der **konkret** er behov for istandsættelse...*

*... Det er ikke hensigtsmæssigt, at der kan kræves nyistandsættelse uden en konkret vurdering af lejemålets stand...*

*... Overtager lejeren lejemålet nymalet, kan lejeren **efter forslaget fortsat komme til at aflevere det lejede nymalet...***

*... Der vil endvidere kunne opstå tilfælde, hvor kun dele af det lejede afleveres i en stand, som indebærer, at lejeren skal betale for istandsættelse. Der vil således kunne være tale om, at nogle rum har været benyttet mere end andre med det resultat, at lejeren kun vil være **forpligtet til at istandsætte de rum, som fremtræder i en stand, hvor vedligeholdelse er påkrævet**”*

# Teoretisk baggrund (3)

---

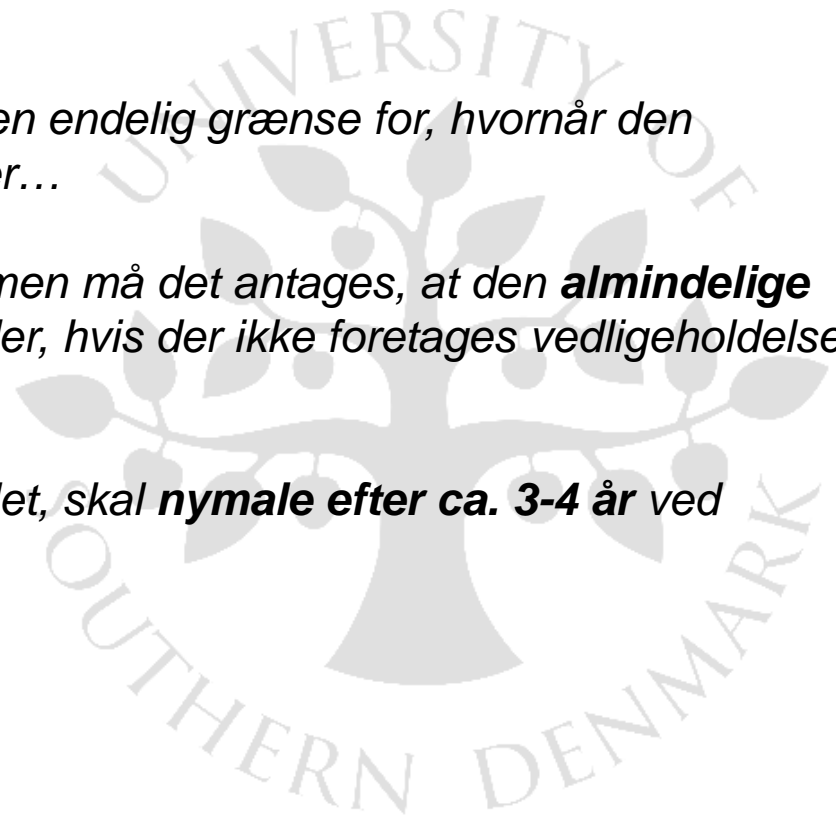
- Udvalgsspørgsmål i forbindelse med L 97

54: ”[Lejeren kan ikke tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved overtagelsen, så derfor] må udlejerens krav på istandsættelse **dog reduceres skønsmæssigt**”

106: ”Der kan ikke af retspraksis udledes en endelig grænse for, hvornår den almindelige vedligeholdelsespligt indtræder...

[Ref. til U.1992.12V] På baggrund af dommen må det antages, at den **almindelige vedligeholdelsespligt** i hvert fald indtræder, hvis der ikke foretages vedligeholdelse i **ca. 5 år...**

Lejeren, der har overtaget lejemålet nymalet, skal **nymale efter ca. 3-4 år** ved sædvanlig brug”.



# Teoretisk baggrund (4)

---

- Vejledning nr. 10936 af 21. oktober 2015

*Pkt. 4.2: "Vurderingen er vanskelig i kortere lejeforhold, men i længerevarende lejeforhold er der en formodning for, at lejeren vil skulle udføre indvendig vedligeholdelse over alt i det lejede"*

*Hvorfor? Nymalede vægge falmer og synliggør, hvad der har været ophængt på eller placeret ved væggen".*

*Det er ok, hvis dele af det lejede afleveres i bedre stand end ved overtagelsen = andre lejede af det lejede afleveres i ringere stand.*

*Pkt. 4.4.3: "Skjolder efter billeder, huller efter skruer, mærker efter sko på paneler og afskallede døre vil som UP være omfattet af begrebet slid og ælde – MEN et usædvanligt omfattende antal huller i væggene vil kunne henføres under misligholdelse.*

*Generel tommelfingerregel: Nymaling efter 5 år ved sædvanligt brug.*

# Teoretisk baggrund (5)

---

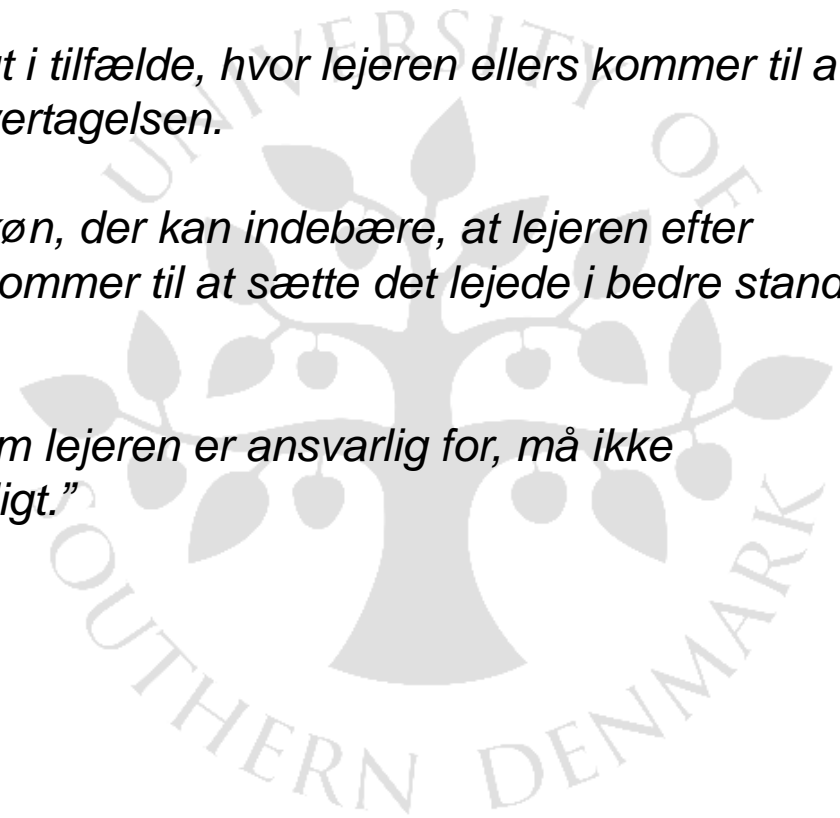
- Vejledning nr. 10936 af 21. oktober 2015

*Pkt. 4.6: Istandsættelsesbehovet vurderes konkret, principielt rum for rum og flade for flade. Der må skeles til, hvor lang tid lejeren har boet i lejemålet.*

*Udlejers krav må reduceres skønsmæssigt i tilfælde, hvor lejeren ellers kommer til at bringe det lejede i bedre stand end ved overtagelsen.*

*"I praksis vil der være en margin for det skøn, der kan indebære, at lejeren efter omstændighederne i begrænset omfang kommer til at sætte det lejede i bedre stand end ved overtagelsen."*

*Pkt. 4.7: "De udgifter til istandsættelse, som lejeren er ansvarlig for, må ikke overstige, hvad der er rimeligt og sædvanligt."*



# Trykt praksis

---

- GA 2018/02 – HN i København

Leje af 100 m<sup>2</sup>. Lejeperiode på ca. 4,5 måned. Af lejekontraktens § 11 fremgik det, at lejemålet var overtaget nyistandsat. Ved fraflytningssynet fremsatte U krav om bl.a. maling af vægge, lofter og træværk, som lejer ikke kunne anerkende.

Huslejenævnet besigtigede det lejede 14 dage efter fraflytning. U havde istandsat delvist, herunder malet. U fremlagde ligeledes billeder fra fraflytningssynet

*”Nævnet har besluttet, at L kun hæfter for 1 gang maling af vægge og loftet i værelse 1. Det er nævnets opfattelse, at væggene fremstod pæne i malingen efter U's istandsættelse med 1 gang maling.*

*Nævnet har også besluttet, at lejemålets træværk kun skal pletmales, da nævnet på besigtigelsen konstaterede, at træværket kun havde mindre mærker og/eller hakker.”*

# Trykt praksis

---

- GA 2019/02 – HN i København

Leje af 128 m<sup>2</sup>. Lejeperiode på ca. 1½ år. Af lejekontraktens § 11 fremgik det, at lejemålet var overtaget nyistandsat. Af indflytningsrapporten fremgik det, at lejemålet generelt var nyistandsat med få, konkrete afvigelser. Ved fraflytningssynet fremsatte U krav om bl.a. maling af vægge, lofter og træværk, som følge af lejerens misligholdelse. L kunne ikke anerkende kravene.

*”Da L kun har beboet det lejede i halvandet år, må det lægges til grund, at lejemålet ved L's fraflytning ikke ville have et almindelig behov for vedligeholdelse. L hæfter derfor udelukkende for istandsættelsesarbejder i det omfang, L har misligholdt det lejede, jf. LL § 25... [U fremlagde billeder, der dokumenterede misligholdelse mht. malingen]*

*... Det fremgår af malerregningen, at denne omfatter pletspartling af vægge og lofter, samt maling af træværk i stue/køkken og værelser...”*

Flertallet: Godkendelse af maleristandsættelse – henvisning til fraflytningsrapport samt billeddokumentation.

Mindretallet: Stemmer for nedsættelse. *”Dette medlem vurderer på baggrund heraf, at U vil opnå en berigelse i forbindelse med istandsættelsen, såfremt U's krav ikke nedsættes.”*



# Utrykt praksis

---

- **Afgørelse af 7. marts 2019 fra Ankenævnet**

Leje af 38 m<sup>2</sup>. Lejeperiode på ca. 1½ år. Af lejekontraktens § 11 og af indflytningsrapporten fremgik det, at lejemålet var nyistandsat. Ved fraflytningssynet fremsatte U krav om bl.a. maling af alle vægge, lofter og træværk. L kunne ikke anerkende kravene.

Huslejenævnets **generelle bemærkning**: *"Nyistandsættelse kan ikke kræves efter 1. juli 2015. Lejer hæfter derfor kun for normalistandsættelse samt eventuel misligholdelse."*

**Flertallet**: Ingen dokumentation for behov for istandsættelse (fremlagte billeder samt rapporter) eller misligholdelse.

*"Flertallet har lagt vægt på, at der alene kan ses små mærker og farveforskelle på de fremlagte billeder, og at lejer i øvrigt kun har boet i lejemålet i et år og syv måneder."*

**Mindretallet**: L hæfter for et mindre beløb til normalistandsættelse (delvis reduktion af U's krav).

Stemmeflertal, U's krav bortfalder.

# Utrykt praksis

---

- **Afgørelse af 7. marts 2019 fra Ankenævnet**

Ankenævnet: 6 siders **generelle bemærkninger** om pligten til vedligeholdelse samt istandsættelse ved fraflytning med henvisninger til lovteksten, forarbejderne – herunder lovforslaget, ministerspørgsmål og udvalgsspørgsmål og vejledningen med fokus på *formålsfortolkning*.

**Flertallet** (3 af 5) stadfæster huslejenævnets afgørelse med henvisning til, at U ikke har dokumenteret, at L har misligholdt lejemålet, samt at L har opfyldt sin vedligeholdelsespligt *"i tilstrækkeligt omfang"* – eller omvendt, at U ikke har dokumenteret, at L ikke har opfyldt sin vedligeholdelsespligt. Der henvises til sagens dokumenter, billeder og lejeperioden på 18 måneder.

**Mindretallet** (2 af 5) uddyber uenigheden med flertallet på 3 sider:

Lejemålet fremstod ikke i samme malermæssige stand ved fraflytning, som ved indflytning. Derfor var maleristandsættelse påkrævet, og der stemtes for at fastholde U's krav.

*"Mindretallet [...] finder det betænkeligt, at flertallet anvender en formålsfortolkning primært baseret på ikke bindende vejledninger. [...] Vejledningernes vægt som fortolkningsbidrag må vige for lovreglerne samt disses forarbejder."*

# Utrykt praksis

---

- Afgørelse af 7. marts 2019 fra Ankenævnet

**Mindretallet** (fortsat):

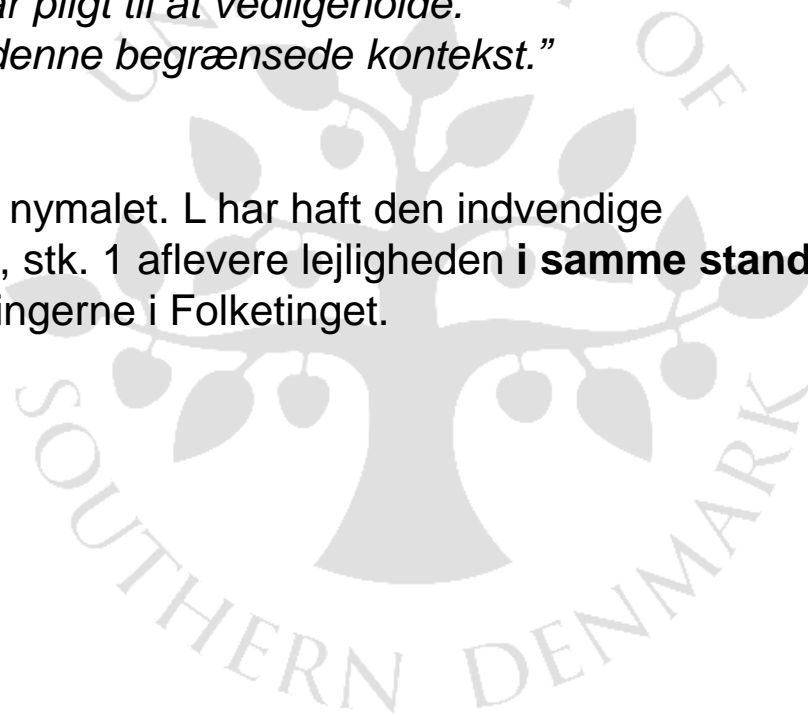
*”Lejere og udlejere blev med ændringerne i 2015 afskåret fra at indgå aftaler om, at lejere ved fraflytning kunne påtage sig en istandsættelsespligt, der omfattede andre dele af det lejede, end de dele som lejer i lejeperioden har pligt til at vedligeholde.*

*Normalistandsættelsesbegrebet må forstås i denne begrænsede kontekst.”*

[...]

L har i den konkrete sag overtaget lejligheden nymalet. L har haft den indvendige vedligeholdelsespligt, og skal i medfør af § 98, stk. 1 aflevere lejligheden **i samme stand**. Herefter henvises til behandlingen af lovændringerne i Folketinget.

= Ordlydsfortolkning



# Praksis fra de jyske og fynske nævn

---

## Hvornår **bortfalder** udlejers istandsættelseskrav?

- Afgørelse af 21. januar 2019 fra HN i Aarhus (Søndre kreds)
  - Lejeperiode: 7,5 måneder
  - *"Nævnet fandt, at udlejer henset til lejeperiode på 7,5 måneder ikke har **godtgjort**, at malerarbejdet har været påkrævet ved fraflytning, og at det er udlejer, der skal dokumentere, at istandsættelsen har været påkrævet."*
- Afgørelse af 11. januar 2018 fra HN i Odense
  - Lejeperiode: 10 måneder
  - Indflytningsrapport: Nymalet og nybehandlede gulve
  - Besigtigelse 3 uger efter fraflytning (endnu ikke istandsat)
  - *"Nævnet har besigtiget lejemålet, hvor det kunne konstateres, at såvel malbare flader som gulve var **i pæn stand**."*

# Praksis fra de jyske og fynske nævn

---

## Hvornår nedsættes udlejers istandsættelseskrav? (1)

- Afgørelse af 22. marts 2018 fra HN i Esbjerg
  - Lejeperiode: 9 måneder
  - *"Nævnet har **skønsmæssigt nedsat** omkostningerne til maleristandsættelse henset til lejeforholdets korte varighed"*
- Afgørelse af 2. januar 2019 fra HN i Aarhus (Søndre kreds)
  - Lejeperiode: 1 år og 6 måneder (Nyopført)
  - Mangeliste: *"Maling på vægge er fyldt med malingsplamager"*
  - Fraflytningsrapport samt fotos dokumenterer istandsættelseskrav
  - *"Det var påkrævet at istandsætte lejemålet ved lejers fraflytning... Lejer har overfor nævnet godtgjort, at der var tale om mindre fejl ved malingen ved indflytningen... Nævnet ville herefter **skønsmæssigt nedsætte** udgifterne med 2.000 kr."*

# Praksis fra de jyske og fynske nævn

---

## Hvornår nedsættes udlejers istandsættelseskrav? (2)

- Afgørelse af 9. januar 2019 fra HN i Aarhus (Søndre kreds)
  - Lejeperiode: 5 måneder
  - Lejekontraktens § 11, stk. 4: "Værelset er ikke nymalet ved indflytning og skal derfor kun males ved fraflytning, hvis der er sket synlige skader. Det samme er gældende ved gulvet"
  - *"Lejerne har alene boet i lejemålet i 5 måneder, og det er ikke overfor nævnet oplyst, hvorfor det var påkrævet at male lejemålet. [Bortfald]. Nævnet bemærkede, at lejerne har oplyst, at der er en plet på ét af gulvene, og at pletten er forårsaget af lejerne. Nævnet fandt, at det er påkrævet at slibe gulvet i ét rum, og at lejerne hæfter for udgiften hertil. Nævnet fastsatte herefter skønsmæssigt udgiften til **slibning af gulvet i ét rum** til kr. 1.000."*

# Praksis fra de jyske og fynske nævn

---

## Hvornår nedsættes udlejers istandsættelseskrav? (3)

- Afgørelse af 21. januar 2019 fra HN i Aarhus (Søndre kreds)
  - Lejeperiode: 11 måneder
  - *"Nævnet bemærkede hertil, at udlejer bl.a. ved de fremsendte billeder overfor nævnet ikke har godtgjort, at omfanget af istandsættelsen er berettiget. Nævnet ville herefter **skønsmæssigt nedsætte** istandsættelsesudgifterne fra 17.390 kr. til 10.000 kr."*
- Afgørelse af 14. december 2018 fra HN i Esbjerg
  - Lejeperiode: 1 år og 6 måneder
  - Overtaget nyistandsat og skulle afleveres nyistandsat
  - Fraflytningsrapport: Lofter, vægge, fodpaneler og træværk males for lejers regning
  - Nedsættelse med ca. 50 %: *"Det bemærkes, at lejemålet blev overtaget nyistandsat og at lejer har beboet lejemålet i godt og vel halvandet år."*

# Praksis fra de jyske og fynske nævn

---

## Hvornår nedsættes udlejers istandsættelseskrav? (4)

- Afgørelse af ? 2019 fra HN i Randers (sagsidentifikatorer anonymiseret)
  - Lejeperiode: 2 år
  - Flertallet: *"Da det i øvrigt ikke er dokumenteret, i hvilket omfang lejemålet trængte til vedligeholdelse, nedsætter huslejenævnets flertal skønsmæssigt udlejers krav med 50 %. Det skyldes bl.a., at det i mangel på bevis af andet ikke generelt kan lægges til grund, at et lejemål trænger til vedligeholdelse efter en boperiode på 2 år.*
  - Mindretallet fandt ikke grundlag for tilsidesættelse af den dokumenterede malerudgift.



# Praksis fra de jyske og fynske nævn

---

## Hvornår nedsættes udlejers istandsættelseskrav? (5)

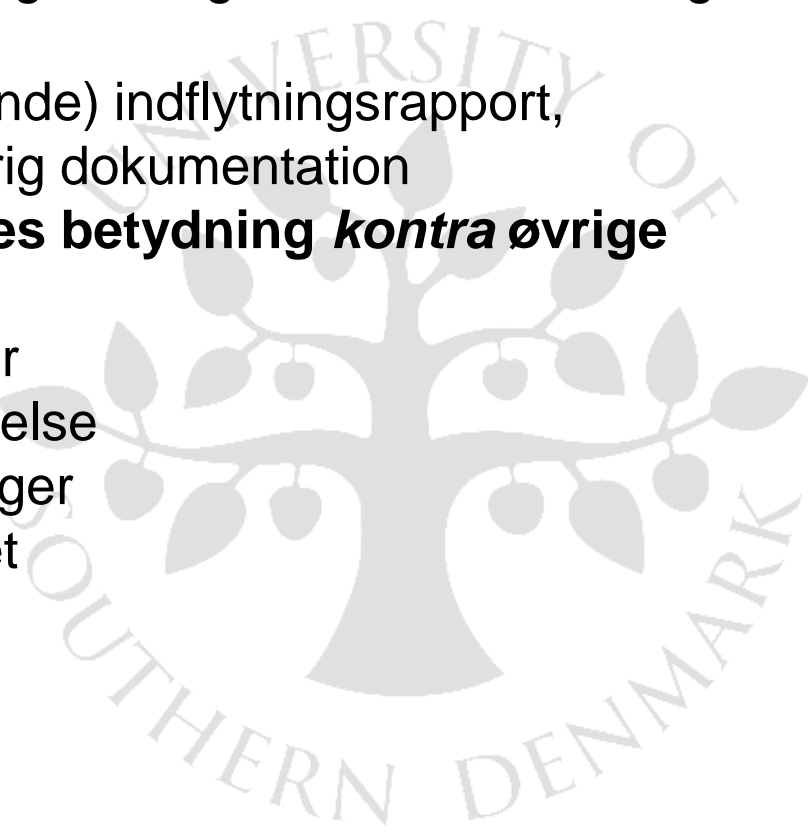
- Afgørelse af 13. april 2019 fra HN i Middelfart
  - Lejeperiode: 19 måneder
  - Nyistandsat ved indflytning.
  - Nedsættelse af istandsættelsesudgifter med ca. 70 %
  - *I mangel af anden dokumentation for i hvilket omfang de omhandlede malerarbejder var påkrævede, fastsætter nævnet udlejers krav på istandsættelse skønsmæssigt og i overensstemmelse med nævnspraksis... Nævnet har lagt til grund, at almindelig vedligeholdelse ved maling normalt skal ske hvert 5. år (60 måneder), og **at lejer skal betale en forholdsmæssig andel af udgifterne hertil, svarende til de måneder lejer har beboet lejemålet, hvorefter kravet nedsættes til 19/60.***

# Praksis fra de jyske og fynske nævn

---

## Problematikker?

- Nedsættelse af istandsættelsesudgifter begrundes i vidt omfang med kort beboelsesperiode
- Bevismæssig virkning af (manglende) indflytningsrapport, fraflytningsrapport, billeder og øvrig dokumentation
- **Lovgivningens ordlyd og dennes betydning *kontra* øvrige retskilder**
- Retsusikkerhed for lejer og udlejer
- Vedligeholdelse kontra misligholdelse
- Besigtigelse – praktiske udfordringer
- Istandsættelse af dele af lejemålet



Tak fordi I lyttede med!

---

