

UDLEJERS KRAV PÅ ISTANDSÆTTELSE VED LEJERENS FRAFLYTNING

**DANSK SELSKAB FOR
BOLIGRET
2021**

INDLEDNING

Hovedemner:

1. Afleveringsstand
2. LL § 98, stk. 1/ELL § 74, stk. 1
3. Opgørelse af istandsættelseskrav

ISTANDSÆTTELSESKRAV

Reglerne i LL § 98, stk. 1, 1 og 2. pkt. svarer til reglerne i ELL § 74, stk. 1, 1. og 2. pkt.:

“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.”

For beboelseslejemål gælder LL § 98, stk. 1, 3.pkt.:

“Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.”

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

Afleveringsstand:

LL § 98, stk. 1, 2. okt.:

HR: Samme stand som ved overleveringen

U1: den forringelse, som skyldes slid og ælde,

Uu1: omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt,

U2: Mangler, som det påhviler udlejereren at udbedre

(f.eks. opr. mangler eller U's manglende vedligeholdelse)

Dvs.: Skyldes istandsættelseskravet lejerens culpøse beskadigelse/forhold som lejereren er ansvarlig for, er der ikke tale om hændelig forringelse (slid og ælde), og lejereren hæfter derfor efter hovedreglen.

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

”Samme stand sin ved overtagelsen”

HR: Ikke kræve at aflevere i bedre stand end ved lejerens overtagelse.

- Må vurderes i ”flade for flade” – L kan ikke undlade istandsættelse ved at aflevere andre dele i bedre stand.

LL § 93, stk. 1, 3.pkt.: L kan ikke tilpligtes at aflevere det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

- Afskærer forhåndsftaler om istandsættelse, hvor ikke nyistandsat. Præceptiv, jf. LL § 99a.
- Gælder tilsvarende i erhvervslejemål, der er indgået før 1. januar 2000, jf. U 2011.91 Ø.
- Udelukker ikke istandsættelse, hvor der efter forholdets antur afleveres i bedre stand – f.eks. Ved maleristandsættelse, fordi L ikke løbende har vedligeholdt.
- Vurderes flade for flade – GD 2006/80 Ø.

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

Det lejedes overtagelsesstand:

LL § 9, stk. 1: Overtages i alm god stand

Andet kan aftales.

Fremgå af omstændighederne – caveat emptor.

Mangler ved overtagelsen

- L's oversiddelse af 14-dages frist i LL § 14/ELL § 21 medfører ikke, at L er afskåret fra at påberåbe sig mangel ved fraflytning, men e.o. bevisproblem.

Nu obligatorisk indflytningssyn for "storudlejere", jf. LL § 9.

- Sanktioneret, jf. LL § 9, stk. 4: " Ikke kræve istandsættelse, medmindre skaden skyldes lejerens culpøse adfærd/skader som L er ansvarlig for (misligholdelse).

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

”slid og ælde”

- Direkte sammenhæng med vedligeholdelsesfordelingen
 - Hvis L har vedligeholdelsespligten under lejemålets beståen, hæfter L også for hændelig forringelse ved lejemålets ophør.
 - Fraflytning aktualiserer vedligeholdelsespligten
- L har ikke ubetinget pligt til istandsættelse, uanset at L har påtaget sig vedligeholdelsespligt, hvis aflevering kan ske i kontraktmæssig stand.

U 1992.12 V – Det umalede advokatkontor.

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

Vedligeholdelsesfordelingen

HR: Udlejer

U1: LL § 20 – låse og nøgler

Typisk aftalt, at L overtager dele af vedligeholdelsespligten.

LL § 21 – indvendig vedligeholdelse

LL § 24, stk. 2: Ikke aftale at L overtager andet end indvendig vedligeholdelse for omk-lejemål.

Angår aftaler efter 1. juli 2015.

ISTANDSÆTTELSESKRAV

Aftalt istandsættelse

- Aftalt nyistandsættelse
 - HR: OK
 - U1: LL § 98, stk. 1, 3. pkt.
 - U2: Aftale indgået 1/7 2015 eller senere. Ugyldig, jf. LL § 19, stk. 2 (påkrævet efter ejendommens og lejemålet karakter – præceptiv, jf. § 24, stk. 1).

ISTANDSÆTTELSESPFLIGTENS OMFANG

Hvornår er istandsættelse påkrævet?

LL § 19, stk. 2: vedligeholdelse skal foretages så ofte, som det er påkrævet under hensyn til det lejede og ejendommens karakter.

Bestemmelsen kan ikke fraviges til skade for lejerens, jf. lejelovens § 24, stk. 1.

finder anvendelse på lejemål indgået 1. juli 2015 eller senere.

Formålet var navnlig at undgå høje istandsættelseskrav i tilfælde, hvor istandsættelse, f.eks. pga. en kort lejeperiode, ikke er påkrævet, som det ellers kunne aftales, jf. U 2011.880 V.

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

Alm. bemærkninger:

”Det foreslås derfor at udelukke muligheden for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning, så lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning alene kan svare til en normal istandsættelse, hvor pligten til at gennemføre vedligeholdelse altid afhænger af, om der konkret er behov for istandsættelse.

Pligten afhænger herefter af, hvornår lejereren har pligt til at foretage vedligeholdelse efter lejelovens almindelige vedligeholdelsesbegreb, hvorefter istandsættelse som følge af slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter.

Forslaget betyder således, at muligheden for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning afskaffes. Hvis lejereren har den indvendige vedligeholdelsespligt i lejeperioden, skal parterne i stedet kunne aftale normal istandsættelse...”

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

Bemærkningerne til LL § 19, stk. 2:

"... foreslås det derfor at udelukke de gældende muligheder for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning ved at gøre bestemmelsen i § 19, stk. 2, om at vedligeholdelse kun skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, ufravigelig.

Lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning kan herefter alene svare til en normal istandsættelse, hvor pligten til at gennemføre vedligeholdelse altid afhænger af, om der konkret er behov for istandsættelse på det tidspunkt.

Pligten afhænger derfor af, hvornår lejereren har pligt til at foretage vedligeholdelse efter lejelovens almindelige vedligeholdelsesbegreb, hvorefter istandsættelse som følge af slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter.

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

Parterne skal som hidtil kunne aftale, at lejeren overtager udlejers pligt til vedligeholdelse, jf. dog det foreslåede § 24, stk. 2, om, at lejeren ikke kan overtage pligten til udvendig vedligeholdelse i ejendomme omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje. Det skal dog ikke kunne aftales, at lejeren skal vedligeholde oftere, end det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. nr. 9 om præcisering af vedligeholdelsespligtens omfang.

Overtager lejeren lejemålet nymalet, kan lejeren efter forslaget forsat komme til at aflevere det lejede nymalet. Det vil være tilfældet, hvis lejeren har overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse, og lejeren afleverer det lejede i en stand, hvor vedligeholdelse er påkrævet.

Ministersvar om vedligeholdelsesfrekvens henviser til U 1992.12 V.

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

Lovændringen indebærer:

- Nyistandsættelsesklausuler afskæres.
- Vedligeholdelsesbehov må afgøres konkret.
 - Dvs. om lejemålet ”flade for flade” afleveres kontraktmæssigt.
 - Problem ved kortvarige lejemål.
- Fraflytningen aktualiserer vedligeholdelsespligten, og lejerer kan ikke undslå sig sin forpligtelse,
- blot fordi kravet gøres gældende i forbindelse med fraflytning.
- Ikke anvende LL § 19, stk. 2, om vedligeholdelse under lejemålets forløb, i fraflytningssituationer.
- Her er det påkrævet at udføre istandsættelse for at kunne aflevere kontraktmæssigt.

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

Hvis ikke det lejede afleveres kontraktmæssigt:

Misligholdelse (obligationsretlig forstand):

- Ansvarsgrundlag vil stort set altid foreligge:
 - L bevidst sidesat sin forpligtelse.
 - L's ukendskab til egne forpligtelser disculperer ikke.

Udg. Pkt.: Natural opfyldelse -evt. RPL § 529 og § 533

Alm. erstatningsbetingelser:

- Ansvarsgrundlag
- Tab
- Kausalitet
- Adækvans

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

Tabsopgørelse:

Udg.pkt: Positiv opfyldelsesinteresse

U stilles i økonomisk henseende som om kontrakten var opfyldt korrekt.

Udlejer har tabsbegrænsningspligt.

Fordel af opstille forskellige tabskategorier (Se bl.a. Iversen i U 2012 B, 271 ff.)

1. Prisdifferencetab – dækningssalg/dækningskøb – ikke relevant ved leje (unikum)
2. Avancetab – f.eks. ejendommen må sælges til lav pris (U hindres i at opfylde en anden aftale)
3. Driftstab – f.eks. leje i istandsættelsesperiode.
4. Udgiftstab/andet tab – tabet udgør den udgift, som U har måttet afholde.

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

Forskellige scenarier:

- U foretager istandsættelse
 - Eksterne håndværkere
 - Eget arbejde
- U foretager ikke istandsættelse
 - Efterfølgende
 - salg/nedrivning/genudlejning
 - genudlejning

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

1) U udfører istandsættelse ved eksterne håndværkere:

HR: De faktisk afholdte udgifter, må som anses for at udgøre tabet.

U har som udgangspunkt ret til at vælge håndværkere.

Ikke via tabsbegrænsningspligt forpligtet til at kontrahere med de af L anviste håndværkere – men e.o. nedsætte, hvis (klart) overstiger rimelige udgifter

- I praksis ofte afvise nedsættelsespåstand pga. efterfølgende tilbud/uklarhed om samme omgang/kvalitet.

U1: Nyt for gammelt

- Må primært angå installationer mv., hvor der sker en vis løbende nedslidning. F.eks. bordplade, hvidevarer sml. gerichter

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

2) Udlejer udfører selv arbejdet:

U ikke godtgøre tabet ved fremlæggelse af indhentede tilbud

- U ikke medregne dækningsbidrag, sociale omkostninger mv., ligesom eget arbejde ikke er momsbelagt
- U 2007.88 V: Istandsættelse foretaget af U's æf, som også udførte istandsættelse for andre. Krav kunne ikke opgøres efter udgift til eksterne håndværkere, men skønsmæssigt fastsat til 200 kr. pr. time
- Se også U 2003.1603 V. og U 2016.594 V

Huslejenævnet har efter LL § 106, stk. 1, nr. 4, kompetence til at tage stilling til istandsættelsesbeløbenes størrelse.

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

3) U udfører ikke istandsættelse:

Faktisk istandsættelse ikke krav for erstatning.

- Se U 2009.2779 H (L's forpligtelse ikke bortfaldet pga. U's manglende istandsættelse)
- Se U 2001.172 V
 - Bevisusikkerhed mht. kravets størrelse, hvis U ikke udfører
- T:BB 2012.514 V: Erhvervslejer tilpligtet at betale istandsættelse, selv om lejemålet var genudlejet uistandsat

Fremlæggelse af tilbud fra autoriserede håndværker vil e.o. være nok

Evt. Syn- og skøn. Se. T:BB 2002.438 Ø

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

4) Betydningen af efterfølgende dispositioner:

A) Ejendommen nedrives

- T:BB 2003.152 V: U kunne ikke dokumentere tab ved L's manglende istandsættelse, da ejendommen efter fraflytning blev nedrevet.
- Landsretten udtalte, at det var uden betydning, hvornår beslutning om nedrivning blev truffet, og at U ikke havde dokumenteret et tab, og ville blive beriget ved at lade L betale for ikke gennemførte arbejder.
- T:BB 2016.644 V: U, der på uvist senere tidspunkt agtede at nedrive ejendommen, havde ikke godtgjort et tab.

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

B) Lejemålet moderiseres:

Problem: Har U lidt et tab, hvis arbejderne skulle gennemføres uanset hvad?

Opnår U en berigelse, hvis gennemføres ifm. gennemgribende modernisering som tillader højere leje, jf. BRL § 5, stk. 2?

U 2001.172 V: Malerarbejde iflg. synsrapport udgjorde 23.000 kr., men blev ikke udført pga. modernisering.

Landsrettens flertal: Manglende udførelse begrænsede ikke L's forpligtelse.

Dissens: Reduktion, da U ellers ville opnå ugrundet berigelse, da lejligheden efter modernisering kunne udlejes efter BRL § 5, stk. 2.

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

C) Ejendommen sælges:

U 2009.2779 H: Fraflyttet lejer skulle ikke betale kontraktmæssig istandsættelse af det lejede, da lejemålene var blevet solgt og ikke genudlejet.

Parterne var enig om, at salgsprisen ikke var påvirket af manglende indstandsættelse.

Højesterets flertal: “U har under disse omstændigheder ikke lidt et tab”

Dissens: Tab opstået ved misligholdelse af istandsættelsespligt på fraflytningstidspunktet.
Efterfølgende salg er uden betydning for tabsopgørelse.

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

U 2019.724 H (TBB 2019.100) Udlejer, som havde solgt ejendom, havde ikke lidt et tab som følge af lejers manglende istandsættelse af erhvervslejemål

BC Ejendomme udlejede en ejendom til Nordea. Ved en købsaftale, der blev underskrevet i december 2013, solgte BC Ejendomme ejendommen til overtagelse ultimo marts 2015. Det var en betingelse for køber, at Nordea var fraflyttet på overtagelsesdagen, og ejendommen skulle overtages i den stand, som den var på tidspunktet for købsaftalens underskrift. BC Ejendomme skulle sørge for, at "alle forhold med lejer er udlignet senest pr. overtagelsesdagen". I begyndelsen af 2015 fraflyttede Nordea lejemålet. Efter lejekontrakten skulle Nordea aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Parterne var enige om, at Nordea ikke opfyldte denne forpligtelse. Som følge af Nordeas manglende istandsættelse rejste BC Ejendomme krav mod Nordea om betaling af ca. 1,8 mio. kr.

Højesteret fastslog, at **BC Ejendomme ikke havde lidt et tab som følge af den manglende istandsættelse, der kunne kræves erstattet af Nordea. Højesteret henviste bl.a. til, at ejendommen – da Nordea fraflyttede lejemålet – allerede var videresolgt til en fast pris, uden at køber havde krav på istandsættelse, og en istandsættelse ville derfor ikke have haft nogen værdi for BC Ejendomme.**

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

Dommen rejser en række spørgsmål:

- Vidtgående at sammenligne tabet med et prisdifferencetab/avancetab
 - Ex. Unikum kan sælges til anden side for samme eller højere pris: Intet prisdifferencetab
 - Her tale om anden type tab, “udgiftstab”
 - Anderledes hvis genudlejes til lavere leje, da prisdifference, men ikke tillade differencetab uendeligt. Bliver for usikkert til at kunne indgå i tabsopgørelse
- Kan U godtgøre tab ved at fastsætte et prisnedslag i salgsaftale?
 - T:BB 2014.70 Ø: godtgjort at købesummen var reduceret pga. mangler ved sammenligning af kvm.-priser. Tilkendt reduceret beløb ift. udbedringsudg
- Kan dette overstige de faktiske udgifter til istandsættelse?
 - Omvendte situation ift. offergrænse, hvor udbedringsudgifterne langt overstiger værdiforringelse
 - Næppe blot frit fastsætte prisdifferencen i aftalen – tabsbegrænsningspligt?

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

Spørgsmål om dommens rækkevidde:

- Kun i salgssituationen, selv om begrundet ud fra alm. obligationsretlige betragtninger?
- Hvad hvis genudlejes til samme eller højere leje?
 - Erhverv? GD 2016.02 V
 - Eller omkostningsbestemt lejemål, hvor standen typisk ikke indgår i lejefastsættelsen?
 - Til forskel for salgssit, har U fortsat ejendommen – nu i ringere stand.
 - Har dommen “overruled” U 2001.172 V vedr. modernisering? og GD 2006.80?
 - Hvis ja, kan L så kræve tilbagebetaling, hvor U faktisk har afholdt omkostninger, fordi der ikke foreligger et tab?

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

Består udlejers tab i, at han ikke kan kræve (ny)istandsættelse, jf. LL § 98, stk. 1, 3. pkt.?

Se T:BB 2016.802 V:

Privat udlejer, der genudlejede bolig uistandsat, kunne kræve istandsættelsesudgifter betalt af den fraflyttende lejer i det omfang, det var bevist, at der var lidt et tab. Udlejer havde krævet istandsættelsesudgiften betalt. Lagt til grund, at U ved et genudleje uden at foretage istandsættelse havde afskåret sig fra at kræve istandsættelsesarbejderne udført af senere lejere, hvorved der var opstået et tab. Dette blev skønsmæssigt fastsat til at udgøre 5.000 kr., hvorefter L kun fik delvist medhold i sit krav om tilbagebetaling.