

Fraflytningsproblematikker i erhvervslejemål

Indhold

1. Erhvervslejelovens udgangspunkt
2. Vedligeholdelsesbegrebet
3. Vedligeholdelse og fornyelse
4. Bortfald af erstatningskrav
5. Spørgsmål

1. Erhvervslejens udgangspunkt

Erhvervslejelovens bestemmelser om vedligeholdelse

Erhvervslejelovens § 74, stk. 1, 2. pkt.:

"(...) Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen 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. (...)"

Erhvervslejelovens § 16

"Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger i ejendommen, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme skal holdes i god og brugbar stand."

Bestemmelserne er deklatoriske, og parterne fraviger dem ofte ved aftale.

2. Vedligeholdelsesbegrebet

Vedligeholdelsesbegrebet

- Er fornyelsesforpligtelsen en del af vedligeholdelsesforpligtelsen?
- I den lejeretlige litteratur er der ikke fuldstændig enighed herom
- Størstedelen af den juridiske litteratur definerer vedligeholdelsesarbejde

Som de arbejder, som er nødvendige for at holde genstanden i den stand, som modparten har krav på i medfør af lejeaftalen, lejeloven eller almindelige retsgrundsætninger.

3. Vedligeholdelse og fornyelse

Har vi noget retspraksis?

Indenfor lejeretten er der en ældre dom, som kaster lys over retsstillingen, nemlig UfR 1960.1104 Ø

Af lejekontraktens § 9 fremgik:

” Lejeren skal besørge og bekoste enhver indvendig vedligeholdelse -, herunder også fornyelse af tapet, maling, gulvbelægning eller anden istandsættelse, som efter udlejerens skøn er nødvendig.”

Lejer fraflyttede lejemålet i 1958 efter 4 år, og terrazzogulvet skulle udskiftes på grund af normalt slid.

I Østre Landsrets præmis hedder det:

”Den indstævnte efter kontrakten påhvilende pligt til ”vedligeholdelse - - - herunder fornyelse - - - af gulvbelægning eller anden istandsættelse” findes at måtte forstås således, at den ikke omfatter en fornyelse af en gulvbelægning, som er tjenlig til udskiftning på grund af normalt slid.”

Er Østre Landsrets afgørelse en rimelighedsafgørelse?

Har vi noget retspraksis?

GD 1992.07 Ø

Dommen vedrørte termoruder og lejelovens § 20 i den formulering, som den havde inden lovændringen i 1994:

”Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler og ruder og holde vand- og gashaner og elafbrydere forsvarligt ved lige. Lejeren skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre lejeren kan godtgøre, at forringelsen ikke skyldes hans forsømmelse.”

I sagen pålagde landsretten udlejer at udskifte termoruderne

”Det må efter skønserklæringen lægges til grund, at de udskiftede termoruder var af en betydelig alder, formentlig fra byggeriets opførelse, og at de var monteret med en teknik, der var uhensigtsmæssig bedømt ud fra nutidig fagkundskab. Ved appellantens overtagelse i 1986 måtte det derfor påregnes, at termoruderne skulle udskiftes inden for kortere tid.”

Har vi noget retspraksis?

T:BB 2007.31 Ø og UfR 1995.388 Ø.

Begge domme vedrørte punkterede termoruder og lejelovens § 20 i den formulering, den havde inden lovændringen i 1994.

Termoruderne var mellem 10 og 20 år gamle) ved lejers indflytning

I boligrettens præmisser i UfR 1995.388 Ø (som blev stadfæstet af landsretten) hedder det:

”Da lejeaftalen med sagsøger blev indgået pr. 1. maj 1984, var termoruderne ca. 15 år gamle, og det måtte derfor af sagsøgte påregnes, at termoruderne skulle udskiftes inden for en kortere tid. Da termoruderne ved sagsøgers fraflytning i 1991 var ca. 22 år gamle, må det antages, at de opståede punkterede termoruder ganske enkelt skyldes almindelig slid og ælde.”

Opsamling – vedligeholdelse og fornyelse

Forholdene på aftalens indgåelsestidspunkt

Rimelighedsbetragtninger → Aftalelovens § 36 og erhvervslejelovens § 7

4. Bortfald af erstatningskrav

Bortfald af fraflytningskrav

Udlejers krav mod lejer er et erstatningskrav men også et kontraktkrav

Skal de almindelige betingelser for erstatning skal være opfyldt?

Det er omdiskuteret, om udlejers senere dispositioner over ejendommen, hvor udbedring faktisk ikke sker, kan føre til, at udlejer ikke opfylder betingelsen om, at der skal foreligge et økonomisk tab.

Hvornår skal udlejers erstatningskrav opgøres

- På fraflytningstidspunktet
- Første gang der ”sker noget” med ejendommen

Nedrivning

Retstilstanden er klar

Vælger udlejer at nedrive ejendommen, så kan han som udgangspunkt ikke kræve erstatning

Se T:BB 2003.152 V og T:BB 2016.644 V.

Salg

Det afgørende for udlejers erstatningskrav er, om den manglende udbedring har påvirket salgsprisen

UfR 2019.724 H

- Udlejer og lejer var enige om, at lejer ikke havde afleveret i kontraktmæssig stand
 - Udlejer havde forlangt et beløb svarende til, hvad det ville koste at foretage istandsættelse
 - Udlejer solgte ejendommen til en fast pris, uden at køber havde krav på istandsættelse.
 - Højesteret fandt, at udlejer ikke har lidt et tab som følge af den manglende istandsættelse.
-
- Svarer til U 2009.2779 H

Renovering

Retstilstanden er formentlig, at udlejer er berettiget til at modtage erstatning, såfremt han får udført andre lignende, arbejder i lejemålet, uanset om de konkret konstaterede mangler ikke skal udbedres.

T:BB 2020.42 V

- Lejer afleverede ikke i kontraktmæssig stand
- Udlejer havde forsøgt at genudleje lejemålet uistandsat, uden det lykkedes
- Udlejer foretog herefter modernisering af lejemålet med nye elinstallationer, nyt køkken og bad samt nye gulve.
- De arbejder, som lejer blev afkrævet betaling for, blev aldrig udført.

Boligretten udtaler – stadfæstet af landsretten: ”*Retten finder ikke, at dette forhold giver grundlag for at begrænse [lejers] kontraktlige forpligtelse* til at aflevere lejemålet nyistandsat”

Men det præciseres også, at udlejer har lidt et tab – (erstatningsretlig terminologi)

Genudlejning

Der er domme, som stiller som krav, at udlejer kan dokumentere et tab

T:BB 2012.514 V

”Den omstændighed at lejemålet er genudlejet til en ny lejer, uden at en egentlig istandsættelse har fundet sted, fritager ikke [lejer] fra forpligtelsen til at betale for en istandsættelse af lejemålet. Udgiften til istandsættelse findes dokumenteret dels ved de fremlagte fotos fra flyttesyn (...) sammenholdt med det indhentede tilbud fra malermester (...).” Min indsætning

T:BB 2016.802 V

”Det forhold, at [udlejer] har valgt at genudleje lejemålet uden forinden at foretage istandsættelse, kan under de foreliggende omstændigheder ikke føre til, at [udlejer] ikke kan anses for at have lidt noget tab. Lejemålet fremtrådte således på fraflytningstidspunktet i en ringere stand end den stand, som lejemålet var i på overtagelsestidspunktet. [Udlejer] er endvidere afskåret fra at kræve disse istandsættelsesarbejder udført af senere lejere, jf. lejelovens § 98, stk. 1.” Min indsætning

5. Spørgsmål