

UDLEJERS KRAV VED LEJEMÅLETS OPHØR.

Udarbejdet Af: Heidi Degner Jensen.



Juridisk Kandidatspeciale

Aalborg Universitet

2016

Titelblad

Type: Kandidatspeciale

Uddannelsessted: Aalborg Universitet

Studieretning: Jura (Cand. Jur.)

Retsområde: Lejeret

Titel og emne: Udlejers krav ved lejemålets ophør.

Engelsk titel: The landlord's requirements by end of the lease.

Antal afleverede sider: 59

Antal anslag (inkl. overskrifter, fodnoter, indholdsfortegnelse og litteraturliste) af maksimalt 144.000 anslag: 135.208

Afleveringsdato: 20. Maj 2016.

Vejleder: Louise Faber

Udarbejdet af: Heidi Degner Jensen

Studienummer: 20113936

Heidi Degner Jensen

1. INDLEDNING	4
2. PROBLEMFORMULERING	5
3. AFGRÆNSNING	5
4. METODE OG RETSKILDER	7
5. HVORDAN VIL REGLERNE FOR IND- OG FRAFLYTNINGSSYN PÅVIRKE UDLEJERS ADGANG TIL AT REJSE KRAV VED LEJEMÅLETS OPHØR.	9
5.1. BAGGRUNDEN OG FORMÅLET MED LOVÆNDRINGEN.	9
5.2. INDFLYTNINGSRAPPORT 2010 SAMMENLIGNET MED 2015.....	10
5.2.1. <i>Indflytning.</i>	10
5.2.1.1. Indflytningssyn – Lejelovens § 9, stk. 2.....	11
5.2.1.2. Indflytningsrapporten – Lejelovens § 9, stk. 3	12
5.2.1.3. Bortfald af udlejers krav på istandsættelse – Lejelovens § 9, stk. 4	16
5.2.1.4. Sanktionering af reglerne.	17
5.2.1.5. Lejelovens § 14 – Hvilken betydning har bestemmelsen efter lovændringen.	18
5.2.1.5.1. 2ugers fristen.	20
5.2.1.6. Indbringelse af sager for huslejenævnet ved uenighed i forbindelse med lejeforholdes begyndelse.	22
5.3. FRAFLYTNINGSRAPPORT 2010 SAMMENLIGNET MED 2015.....	24
5.3.1. <i>Fraflytning.</i>	24
5.3.1.1. Fraflytningssyn – Lejelovens § 98, stk. 3.....	25
5.3.1.2. Fraflytningsrapport – Lejelovens § 98, stk. 4.....	26
5.3.1.3. Udlejers reklamations frister efter lejelovens § 98, stk. 3 og stk. 4	28
5.3.1.4. Bortfald af udlejerens krav på istandsættelse – Lejelovens § 98, stk. 5.....	33
5.3.1.5. Formkrav	34
5.4. LEJERS ISTANDSÆTTELSESFORPLIGTELSER 2010 SAMMENLIGNET MED 2015.....	35
5.4.1. <i>Istandsættelse ved fraflytning:</i>	35
5.4.1.1. Vedligeholdelsespligten - Lejelovens § 19.....	37
5.4.1.1.1. Vurdering af vedligeholdelsespligten i forholdet til ejendommens og det lejedes karakter.	40
5.4.1.1.2. Huslejenævnets beføjelser – Lejelovens § 19, stk. 3 og stk. 4.....	42
5.4.1.2. Den indvendige vedligeholdelse – Lejelovens § 21.	44
5.4.1.2.1. Udvidelse af bestemmelsen – lejelovens § 21, 2pkt.	45
5.4.1.3. Sondring mellem slid og ælde og misligholdelses.....	47
5.4.1.4. Sanktioner	49
6. KONKLUSION	51
7. ENGLISH ABSTRACT	55
8. KILDER OG LITTERATUR	56
LOVFORSLAG:.....	56
VEJLEDNINGER:	56
LITTERATUR:.....	56
ARTIKLER:	57
LINKS:	57
9. DOMSREGISTER	58

1. Indledning

Mange mennesker bor til leje, og det er derfor nødvendigt at lovregulere området, mht. evt. problemer under lejeforholdet. Ved lejeaftalens indgåelse er lejer og udlejer sjældent uenige. Tvister om lejeforholdene opstår som regel først ved lejemålets ophør.

Uenighederne ved lejemålets ophør har i mange tilfælde sin baggrund i udlejers istandsættelseskrav og lejers ønske om tilbagebetaling af depositum. Lejer mener ofte, at lejemålet har næsten samme stand ved fraflytning, som ved indflytning og finder det derved urimeligt at skulle betale store krav fra udlejer. Udlejer mener derimod, at lejemålet er væsentligt forringet, som følge af slid og ælde og evt. misligholdelse fra lejers side. Udlejer ønsker på den baggrund, at lejemålet bliver istandsat ved lejers fraflytning for lejers regning.

Huslejenævnet er tillagt kompetencer igennem lejeloven af 2015 § 106 til at træffe afgørelser i tvister vedrørende istandsættelseskrav, herunder også om alle formaliteter ved lejeres fraflytning er opfyldt.

Der har siden indførelse af lovændringen nr. 310 af 30. marts 2015 været krav om, at udlejer skulle afholde ind- og fraflytningssyn, hvortil der skulle udarbejdes ind- og fraflytningsrapporter.

Hensigten er at begge parter kan dokumentere lejemålets stand ved ind- og fraflytning således, at der vil opstå færre tvister vedr. istandsættelseskrav fremover. Såfremt der alligevel opstår tvister, har huslejenævnet stadig kompetencer til at træffe afgørelse.

Hvis man ikke er tilfreds med huslejenævnets afgørelse, da kan man få rettens stillingtagen til sagen. I forbindelse med anlæggelse af en sag vedrørende lejeforholdene er det af betydning at man ved hvad forskellen på huslejenævnet og boligretten er. Det afhænger af sagens indhold om den skal for huslejenævnet eller boligretten. Det er således, at kan sagen indbringes for huslejenævnet, kan den ikke indbringes for domstolene før sagen har været behandlet i huslejenævnet, jf. lejeloven af 2015 § 107. Parterne kan dog, når tvisten er opstået aftale at sagen skal for boligretten uden, at huslejenævnet har taget stilling til sagen, jf. lejeloven af 2015 § 107. De sager huslejenævnet ikke kan behandle er bl.a. sager vedrørende opsigelse og ophævelse af lejemålet, Lejers brugsret i forbindelse med fremleje, bytte og retten til fortsættelse af lejemålet.

Huslejenævnet er som navnet afsløre et nævn og ikke en domstol. Det betyder at der kun kan ske begrænset bevisførelse. Vidneafhøring vil i almindelighed ikke kunne ske. Huslejenævnets afgørelse begrænser ikke fogderetten i at foretage en umiddelbar fogdeforretning, jf. lejeloven af 2015 § 107, stk. 3

2. Problemformulering

Hver femte sag, som huslejenævnet behandler, omhandler konflikter vedrørende flytteopgørelser.¹ Med ændringen af lejeloven i 2015 har udlændige -, integration og boligministeriet forsøgt at forhindre de mange konflikter, hvilket fremgår af forarbejderne hvor i der er skrevet følgende;

”Konflikterne bunder ofte i, at parterne ikke ved lejemålset start og afslutning får fastlagt lejemålets stand. Parterne får dermed ikke afstem forventningerne til lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning. For at nedbringe antallet af konflikter mellem lejere og udlejer foreslås det derfor, at udlejere af mere end én beboelseslejlighed skal indkalde lejerens til et syn af det lejede både ved lejerens ind- og fraflytning.”²

Overstående har medført en lovændring, som gør følgende problemstilling interessant at undersøge;

Hvordan vil reglerne om ind- og fraflytningssyn påvirke udlejers adgang til at rejse krav mod lejer ved lejemålets ophør efter lovændringen nr. 310 af lejeloven i 2015?

3. Afgrænsning

Ved LOV nr. 310 af 30 marts 2015 er ordningen med det obligatorisk ind- og fraflytningssyn indført i loven. Indførelsen har til hensigt at medføre et fald i antallet af sager om istandsættelse ved fraflytning. Ligeledes har lovgiver forsøgt at begrænse mulighederne for at aftale nyistandsættelse, i et forsøg på at begrænse de store flytteregninger som ses i dag.³

¹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget, Almindelige bemærkninger, pkt. 3.1.2.

² Lovforslaget 2014/1 LSF97 – Bemærkninger til lovforslaget, Almindelige bemærkninger, pkt. 3.1.2.

³ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget, pkt. 2.

Specialet vil med baggrund i ovenstående have fokus på lejelovens bestemmelser vedrørende det obligatorisk ind- og fraflytningssyn samt aftaler om istandsættelse ved fraflytning. Af den grund vil de andre ændringer der blev foretaget med LOV nr. 310 af 30 marts 2015 ikke være integreret i specialet. Når Udlejer har mere end ét beboelseslejemål til udlejning, er udlejer omfattet af reglerne vedrørende ind- og fraflytningssyn. Det betyder at antallet af beboelseslejligheder som udlejer har udlejet på aftaletidspunktet er afgørende.⁴ Specialet er dermed afgrænset til at omhandle private udlejninger, hvor udlejer har mere end ét beboelseslejemål. Endvidere vil erhvervslejemål ej heller blive behandlet.

For at specialet ikke bliver for bredt og for at overholdet formkravende der er opsat af AAU vil problemstillingen ikke blive drøftet i forbindelse med boligreguleringsloven.

Specialet begrænses til, at omhandle de bestemmelser i loven der vedrøre ind- og fraflytning, samt istandsættelse. Der er ikke med lovændringen foretaget ændringer af lejelovens § 14, dog vil bestemmelsen alligevel have en fremtrædende rolle i specialet, idet bestemmelsen har stor relevans i forholdet til besvarelse af problemformuleringen. Ligeledes bør det nævnes, at §§ 19 og 21 i dette speciale kun anvendes i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning, til trods for bestemmelserne også finder anvendelse ved istandsættelse i lejeperioden.

Loven fra 2015 vil blive sammenlignet med loven fra 2010 for at identificere de ændringer lovændringen har medført i forbindelse med obligatorisk ind- og fraflytningssyn samt istandsættelse ved fraflytning. I forbindelse med identificeringen af ændringerne forsøges det, at frembringe mulige gisninger om hvilken effekt ændringerne vil få fremadrettet. LOV nr. 310 af 30 marts 2015 er fortsat så ny, at der ikke vil kunne frembringes et præcist resultat, da det endnu ikke vides, hvorledes ændringerne vil udforme sig.

Lejeaftalens indgåelse og gyldighed vil ikke blive behandlet, da det forudsættes, at der er indgået en gyldig aftale mellem lejer og udlejer, jf. lejeloven af 2015 § 4, stk. 3.

Begrebet nyistandsættelse er med lovændringen blevet fjernet således, at parterne ikke fremadrettet kan aftale nyistandsættelse ved lejers fraflytning. Samtidig er begrebet ”aftalt påkrævet istandsættelse” blevet indført med lovændringen. Begrebet indføres for, at klargøre at nyistandsættelse ikke længere kan aftales og derfor skal lejemålet fremadrettet overholde kravene

⁴ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 181.

der stilles til aftalt påkrævet istandsættelse. Ændringen vil blive behandlet i specialet, med henblik på at få konstateret hvorledes lejers vedligeholdelsespligt er efter lovændringen.

4. Metode og retskilder

Ved udarbejdelse af specialet er den retsdogmatiske metode anvendt, idet specialet er baseret på fortolkning og beskrivelse af gældende ret.

Formålet er, at redegøre for retstilstanden, som den er efter lovændringen af lejeloven i forbindelse med obligatorisk ind- og fraflytningssyn og hvordan disse regler vil påvirke udlejers adgang til at rejse krav mod lejer ved lejemålets ophør. Det betyder at der arbejdes ud fra lovene, retspraksis, forarbejder og vejledninger. Yderlig anvendes juridisk litteratur.

Den væsentligste retskilde er lejelovgivningen. Der arbejdes både med LOV nr. 632 af 11. juni 2010 der fremadrette omtales som lejeloven af 2010 og LOV nr. 310 af 30 marts 2015 der fremadrettet omtales som lejeloven af 2015. Desuden anvendes forarbejder 2014/1 LSF 97 (senere omtalt forarbejderne). Forarbejderne anvendes ikke som en selvstændig retskilde, men benyttes til fortolkning af lovens hensigt og formål⁵. Yderlig benyttes VEJ nr.10936 af 21/10/201 (senere omtalt vejledningen) til fortolkning af de nye regler. Vejledninger er ikke bindende retskilder, de benyttes dog af de myndigheder og privatpersoner, der beskæftiger sig med obligatorisk ind- og fraflytningssyn og som derfor har behov for en beskrivelse af, hvorledes reglerne skal anvendes og forstås i praksis, og derigennem findes de relevant til fortolkning af de nye regler i lejeloven af 2015. Desuden inddrages retspraksis for at belyse gældende ret samt for at give et differentieret billede af problemstillingerne i specialet.

Det bemærkes, at Ministeriet for by, bolig og landdistrikter, som har udarbejdet forarbejder til lejeloven af 2015 er nedlagt⁶. Der har været regeringsskifte i perioden

⁵ Wegener: Juridisk metode, side 87 – 88.

⁶ Kgl. Resolution af 28. juni 2015.

for udarbejdelse af lejeloven, hvilket betyder, at ministeriet vedrørende bolig nu henhører under udlændige -, integration – og Boligministeriet.⁷

Det betyder også, at det af forarbejderne fremgår, at den er udarbejdet af ministeriet for by, bolig og landdistrikter⁸, hvorimod der af lejeloven af 2015 fremgår, at denne er udarbejdet af udlændinge -, integration – og boligministeriet.⁹

Ovenstående er relevant at nævne, da ministerierne bliver nævnt i afhandlingen og kan skabe forvirring ved manglende kendskab til regeringsskiftet og omroeringen, samt nedlæggelse af ministerier.

Der anvendes relevant juridisk litteratur i afhandlingen. Den juridiske litteratur er sekundær i forholdet til loven og vurderes traditionelt ikke som en retskilde, idet retsvidenskaben som udgangspunkt alene er beskrivende og analyserede i relation til de øvrige retskilder. Litteraturen er i stedet medvirkende til fortolkning af den aktuelle retsstilling og den beskriver den teoretiske opfattelse af gældende ret, hvilket taler for anvendelse af juridisk litteratur i den juridiske argumentation.¹⁰

Ved anvendelse af relevant juridisk litteratur, finder jeg det centralt at nævne, at jeg anvender to udgaver af bogen ”*Boliglejeret*”. 1. udgave af bogen bruges til at behandle reglerne efter lejeloven af 2010. Hvor 2. udgave bruges til, at behandle reglerne efter lejeloven af 2015.

⁷ Kgl. Resolution af 28. juni 2015.

⁸ Lovforslaget 2014/1 LSF 97.

⁹ LOV nr. 310 af 30 marts. 2015.

¹⁰ Evald: At tænke juridisk, side 60.

5. Hvordan vil reglerne for ind- og fraflytningssyn påvirke udlejers adgang til at rejse krav ved lejemålets ophør.

I de følgende afsnit vil reglerne i lejeloven af 2015 vedrørende ind- og fraflytningssyn samt istandsættelse ved fraflytning blive sammenlignet med reglerne fra lejeloven af 2010. Der foretages først en redegørelse af baggrunden og formålet med lovændringen efterfulgt af en undersøgelse, analyse og vurdering af, hvorledes ændringerne vil påvirke udlejers adgang til at rejse krav ved lejemålet ophør.

5.1. Baggrunden og formålet med lovændringen.

Lov om ændring af lov om leje indeholder bl.a. ændringer vedrørende ind- og fraflytningssyn, samt istandsættelse ved fraflytning.

Ifølge forarbejderne er formålet med lovændringen, at forenkle og moderniserer lejelovgivningen, da den dagældende lovgivning var kompliceret og præget af mange års løbende justeringer.¹¹ Formålet har været at forenkle og moderniserer reglerne vedrørende vedligeholdelse.¹² Med ønsket om modernisering og forenkling, har der samtidig været fokus på ikke at forrykke balancen mellem lejer og udlejer i retlig og økonomisk henseende.¹³

For at vurdere hvorvidt lovændringen har haft den tilsigtede virkning, er forligspartierne der omfatter regeringen og Venstre, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og SF blevet enige om at der skal foretages en evaluering to år efter ikrafttræden.¹⁴ Her skal det vurderes, om det obligatorisk ind- og fraflytningssyn har medført et fald i antallet af sager vedrørende flytteopgørelser, hvilket er et af formålene med lovændringen. Det skal ligeledes undersøges om begrænsningen af mulighederne for at aftale nyistandsættelse har haft en indvirkning på de store flytteregninger således, at disse er faldet.¹⁵ Derudover skal det vurderes om begrænsningen har medført en forringelse af vedligeholdelsesstandard.¹⁶

¹¹ Lovforslag 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget, pkt. 2.

¹² Lovforslag 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget, pkt. 2.

¹³ Lovforslag 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget, pkt. 2.

¹⁴ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget, pkt. 2.

¹⁵ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget, pkt. 2.

¹⁶ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget, pkt. 2.

For at vurdere ovenstående, laves der som tidligere omtalt, en sammenligning af reglerne efter lejeloven af 2010, med lejeloven af 2015. I de efterfølgende afsnit vil sammenligningerne blive behandlet.

5.2. Indflytningsrapport 2010 sammenlignet med 2015.

Følgende afsnit inddrages for at belyse, hvorledes reglerne for indflytningssyn, med udarbejdelse af indflytningsrapporter, er efter lejeloven af 2015 sammenlignet med lejeloven af 2010.

5.2.1. Indflytning.

Lejer har ved indflytning krav på at få udleveret det lejede i god og forsvarlig stand, jf. lejeloven af 2015 § 9, stk. 1, der lyder som følgende; *”Udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden. På overtagelsestidspunktet skal det lejede være rengjort, ruderne skal være hele, og alle udvendige døre skal være forsynet med brugelige låse med tilhørende nøgler.”* Der er ikke tale om en udtømmende oprensning, dog skal lejemålet være i god og forsvarlig stand i enhver henseende.¹⁷

Lejeloven af 2015 § 9 er deklatorisk, jf. lejeloven af 2015 § 18.¹⁸ Det betyder, at aftaler imellem lejer og udlejer om en anden stand på det lejede, end den der foreskrives i lejeloven af 2015 § 9 er både almindelig og gyldig.¹⁹ Lejer kan derfor godt overtage et lejemål i en dårligere stand, end den stand bestemmelsen forskriver.²⁰ Hvis der intet er aftalt vedrørende standen, må standen afklares ved bevisførelse.²¹

I tilfælde af, at der er aftalt, at lejemålet overtages i en dårligere stand end den stand bestemmelsen foreskriver, da kommer lovændringen angående obligatorisk indflytningssyn i spil. Da standen på lejemålet bliver dokumenteret ved indflytningssynet således, at lejer ikke senere kommer til at hæfte, for de forringelser der allerede var tilstedeværende ved indflytning. Reglerne omkring indflytningssynet behandles i det følgende afsnit.

¹⁷ Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2014, side 89.

¹⁸ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 178.

¹⁹ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 178.

²⁰ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 178.

²¹ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 178.

5.2.1.1. Indflytningssyn – Lejelovens § 9, stk. 2.

Efter lovændringen er lejeloven af 2010 § 9, stk. 2, der lyder som følgende; ”*Såfremt udlejeren sammen med lejeren i forbindelse med indflytning foretager gennemgang af en beboelseslejlighed, skal udlejeren i ejendomme med beboerrepræsentation med en rimelig frist skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til at deltage i gennemgangen. Udarbejdes der på grundlag af gennemgangen en indflytningsrapport, skal beboerrepræsentanterne og lejeren have tilsendt kopi deraf.*”, ophævet og i stedet indsættes Stk. 2; ”*Udlejeren, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet.*” Bestemmelsen indebærer en ændring i forholdet til lejeloven af 2010 i det, at afholdelse af flyttesyn og udarbejdelse af indflytningsrapporter i beboelseslejemål er obligatorisk efter ændringen. Yderligere skal lejer indkaldes til indflytningssynet af lejemålet, med en frist der er tilpas lang til, at lejer får de bedste forudsætninger for at kunne deltage i synet.²² Det betyder, at indkaldelse til syn samme dag som synes skal foretages som udgangspunkt ikke er en tilstrækkelig frist, medmindre lejer acceptere den korte frist.²³ Ifølge loven af 2010 var det ikke et krav, at der udarbejdes en indflytningsrapport. Det var heller ikke angivet, at lejer skulle indkaldes til indflytningssynet. Derimod stod der skrevet, at udlejer i ejendomme med beboerrepræsentant skulle indkalde beboerrepræsentanten til deltagelse i gennemgangen af lejemålet med en rimelig frist.

Med lovændringen er beboerrepræsentationens deltagelse ved indflytningssynet ophævet, da ordningen efter lovændringen anses for overflødig. Lejer vil dog som hidtil kunne inddrage beboerrepræsentanten på eget initiativ.²⁴

Formålet med ændringen er ifølge forarbejderne, at det lejedes stand skal kunne dokumenteres efterfølgende.²⁵ Lejer skal ikke tilpligtes til at sætte det lejedes i bedre stand end ved indflytning jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 1, 3pkt.²⁶ Hvis udlejer påviser en mangel ved fraflytning, har lejer, bevisbyrden for det lejedes stand ved indflytning.²⁷ Det betyder, at lejer skal kunne henvise til f.eks. indflytningssynet, indflytningsrapporten eller andet og derigennem løfte bevisbyrden for, at en

²² Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

²³ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 182.

²⁴ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

²⁵ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

²⁶ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

²⁷ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

mangel var tilstede ved indflytning.²⁸ Kan lejer ikke løfte bevisbyrden, påhviler det denne, at udbedre manglen eller for betaling heraf.²⁹

Der stilles ingen formkrav til udarbejdelse af indflytningsrapporten³⁰. Udlændinge -, integration - og boligministeriet har udarbejdet et eksempel på en indflytningsrapport således, at udlejer har en skabelon at arbejde ud fra, det dog ikke en pligt at ministeriets eksempel anvendes³¹.

Sammenlignet med reglerne efter lejeloven af 2010 kan det konstateres at der før lovændringen ikke var en pligt til at udarbejde synsrapport og af den grund har der ingen formkrav været.

Der skal som konstateret, foretages et indflytningssyn af lejemålet, ved lejeforholdets begyndelse. Reglerne omkring dette er netop behandlet. Ved indflytningssynet skal der også som nævnt udarbejdes en indflytningsrapport, således lejemålets stand ved indflytning bliver fast lagt. Reglerne omkring indflytningsrapporten vil blive behandlet i understående afsnit.

5.2.1.2. Indflytningsrapporten – Lejelovens § 9, stk. 3

Efter lovændringen følge det af loven, at lejer skal have indflytningsrapporten udleveret ved indflytningssynet, jf. lejeloven af 2015 § 9, stk. 3, der har følgende ordlyd; ”Stk. 3

Indflytningsrapporten, jf. stk. 2, skal udleveres til lejer ved synet eller sendes til lejer senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.” Ifølge forarbejderne til den nye lejelov, skal den udarbejdede indflytningsrapport udleveres fysisk til lejer i forbindelse med indflytningssynet og det er dermed ikke tilstrækkelig at den bliver udleveret på mail eller lignende. Rapporten kan udarbejdes skriftlig eller på et andet læsbart medie.³² Det er dog et krav at lejer får udleveret rapporten, hvis lejer møder op på indflytningssynet³³. Det betyder, at udlejere der anvender elektronisk registrering skal lave en udskrift af rapporten, som lejer kan få udleveret³⁴. Det betyder også at udlejer ikke i ovenstående situation vil kunne sende rapporten på e – mail til lejer.³⁵ Ej heller vil en aftale mellem parterne

²⁸ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

²⁹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

³⁰ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

³¹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

³² Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

³³ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

³⁴ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

³⁵ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

vedrørende elektronisk kommunikation finde anvendelse i denne situation, selvom parterne har ret til at indgå aftale om elektronisk kommunikation, jf. lejeloven af 2015 § 4, stk. 2.³⁶

Nægter lejer at modtage rapporten, da må det ikke komme udlejer til skade.³⁷ Udlejer skal af den grund fremsende rapporten indenfor 14 dage, jf. lejeloven af 2015 § 9, stk. 3. Rapporten skal ligeledes sendes til lejer såfremt lejer ikke har mulighed for deltage ved synet.³⁸

Det kan diskuteres om udlejer, når lejer møder til synet, kan undlade at udlevere rapporten og i stedet sende den elektronisk til lejer. Ifølge forarbejderne er det ikke muligt at udlevere rapporten elektronisk, heller ikke hvis lejer accepter det.³⁹

Udlændinge-, integration- og boligministeriet har dog igennem vejledningen argumenteret for en anden opfattelse end den der følger af forarbejderne, vedrørende udlevering af indflytningsrapporten på synet.⁴⁰ Ifølge vejledningen kan reglen i lejeloven af 2015 § 9, stk. 3 fraviges således, at lejer og udlejer kan aftale, at indflytningsrapporten skal sendes elektronisk, f.eks. på mail, fremfor at lejer får den udleveret fysisk på indflytningssynet og ligeledes skal lejer kvittere elektronisk.⁴¹ Ifølge lejeloven af 2015 § 18 kan reglerne i lejeloven af 2015 § 9, stk. 2 – 4 ikke ved aftale fraviges til skade for lejer.⁴² Når en aftale ikke kan fraviges til skade for lejer, kan lejer og udlejer først indgå en aftale på det tidspunkt hvor beskyttelsessituationen er opstået.⁴³

Ejendomsforeningen Danmark er af den opfattelse, at indflytningsrapporten ikke kan udleveres elektronisk, da ovenstående løsning ikke har hjemmel i loven og de anbefaler at udlejer afleverer en fysisk rapport til lejer ved synet.⁴⁴ Baggrunden for denne opfattelse bunder i, at ministeriet i forbindelse med lovbehandlingen gjorde meget ud af, at ind- og fraflytningsrapporterne skal udleveres i fysisk form. Ministeriet har direkte svaret at der ikke er mulighed for elektronisk

³⁶ Amiri, Aqbal og Theis Jacobsen: *Væsentlige ændringer i lejelovgivningen – en forenkling og modernisering?* (TBB2015.195).

³⁷ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

³⁸ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

³⁹ Lind Husen, Pernille: Vejledning om ind – og fraflytnings og vedligeholdelse, juridisk artikel, Huset jura nr. 1 – februar 2016.

⁴⁰ Vejledning om ind – og fraflytningssyn, mm., pkt. 2.3.4.

⁴¹ Vejledning om ind – og fraflytningssyn, mm., pkt. 2.3.4.

⁴² Vejledning om ind – og fraflytningssyn, mm., pkt. 2.3.4.

⁴³ Gomard, Pedersen & Ørgaard: *Almindelig kontraktsret*, side 24.

⁴⁴ Lind Husen, Pernille: Vejledning om ind – og fraflytnings og vedligeholdelse, juridisk artikel, Huset jura nr. 1 – februar 2016.

udlevering.⁴⁵ Det er derfor kritisabelt, at Udlændinge-, integration- og boligministeriet har accepteret muligheden for, at udlevere rapporten elektronisk i vejledningen.⁴⁶ Baggrunden for den ændrede holdning ligger i, at ministeriet mener, at en konkret aftale om elektronisk modtagelse ikke vil være til skade for lejer.⁴⁷

Ifølge noget af litteraturen anses det ikke, for at være korrekt, at rapporter skal udleveres på papir, hvis der er aftalt elektronisk kommunikation.⁴⁸ Skulle det ifølge litteraturen være korrekt, at rapporten skal udleveres på papir også i tilfælde af, at der er aftalt elektronisk kommunikation, da skal det stå, udtrykkeligt i lejeloven af 2015 § 4, stk. 2 før det kan gøre sig gældende.⁴⁹

Da der er uenighed vedrørende den elektroniske kommunikation, både imellem forarbejderne og vejledningen, som er af forskellige holdninger, samt litteraturen i øvrigt, er det nødvendigt, at konkludere, hvilke af kilderne, der har forrang og dermed skal følges.

Forarbejderne og vejledningen er udarbejdet af samme ministerium. Litteraturen er sekundær i forholdet til loven og anvendes som led i fortolkningen af gældende ret og er dermed ikke en retskilde.⁵⁰ Vejledningen er en forklaring af, hvorledes reglerne skal forstås. Hvorimod forarbejderne til loven ikke er en retskilde i sig selv, dog er forarbejderne vigtige som led i fortolkning af loven. I lejeloven af 2015 § 9, stk. 3 er der indført en udtrykkelig regel angående udlevering af indflytningsrapporten. Rapporten skal udleveres på synet, og det kan efter ordlyden kun fraviges i de situationer, hvor lejer ikke er til stede ved synet eller ikke ønsker at kvittere.

Loven har forrang over både vejledningen og forarbejderne. Forarbejderne anvendes som nævnt, som en hjælp til fortolkning af loven, hvor vejledningen er en forklaring angående reglernes forståelse, der retter sig til de myndigheder og borgere der skal administrere dem. Det betyder, at vejledningen skal anvendes i overensstemmelse med loven. Det kan derfor konkluderes, at elektronisk udlevering af indflytningsrapporten ikke kan aftales på forhånd, da reglen er præceptiv. Det er ligeledes tvivlsomt om elektronisk udlevering, som kommer frem til lejer senest ved synets

⁴⁵Lind Husen, Pernille: Vejledning om ind – og fraflytnings og vedligeholdelse, juridisk artikel, Huset jura nr. 1 – februar 2016.

⁴⁶ Vejledning om ind – og fraflytningssyn, mm.

⁴⁷ Lind Husen, Pernille: Vejledning om ind – og fraflytnings og vedligeholdelse, juridisk artikel, Huset jura nr. 1 – februar 2016.

⁴⁸ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, 2015, side 596.

⁴⁹ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, 2015, side 596.

⁵⁰ Evald: At tænke juridisk, side 60.

afslutning vil være tilstrækkelig.⁵¹ Forudsat en bindende aftale om elektronisk kommunikation er indgået samt, at lejer skal have mulighed for at se rapporten ved selve synet således, at lejer eksempelvis får den tilsendt på telefonen.⁵²

Den endelige konklusion på ovenstående er på den baggrund at lejer, hvis lejer møder op på synene, skal have rapporterne udleveret i fysisk form. Møder lejer ikke op på synene da kan udlejer sende rapporten pr. e-mail.⁵³

Vælger udlejer at se bort fra ovenstående og indgå aftale med lejer om, at rapporten skal sendes elektronisk, er der ifølge noget af litteraturen, mulighed for at sanktionere udlejer for overtrædelse af reglerne.⁵⁴ Det fremgår dog ikke af forarbejderne, at der er mulighed for at pålægge udlejer en sanktion ved overtrædelse.⁵⁵ Ligeledes er der anden litteratur, som mener, at det skal stå udtrykkeligt i lejeloven af 2015 § 4, stk. 2 før det kan gøres gældende, at der ikke kan anvendes elektronisk kommunikation. Det anses derfor ikke for, at være en overtrædelse af reglerne.⁵⁶ Der er således ikke enighed om, hvorvidt det er en overtrædelse af reglerne, samt om det kan sanktioneres eller ej, såfremt parterne har indgået aftale om elektronisk kommunikation. I retspraksis er der endnu ikke taget stilling til, hvordan disse situationer skal håndteres.⁵⁷ Det kunne forestilles, at det først skal konstateres, om der er tale om, en overtrædelse af reglerne. Konstateres det, at der er tale om en overtrædelse af reglerne, kunne det tænkes, at sanktioneringen vil være den samme, som ved manglende overholdelse af reglerne i forbindelse med indflytningssynet, jf. lejeloven af 2015 § 9, stk. 4, således, at udlejer vil miste retten til at gøre krav gældende ved fraflytning i denne situation.

Udover problemer med sanktionering, såfremt udlejer vælger at bruge elektronisk kommunikation, kan det også give praktiske problemer, hvis udlejer vælger at sende rapporterne pr. mail også selvom det kan bevises, at lejer har deltaget i synene.⁵⁸ Problemet opstår i forbindelse med, hvem der skal dokumentere, at lejer er villig til at skrive under, og hvordan det skal gøres i praksis.⁵⁹ Retspraksis har endnu ikke afklaret de bevismæssige problemer.⁶⁰ Da det er udlejer der mister retten

⁵¹ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 182.

⁵² Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 182.

⁵³ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 951.

⁵⁴ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 952.

⁵⁵ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 952.

⁵⁶ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, 2015, side 596.

⁵⁷ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 952.

⁵⁸ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 952.

⁵⁹ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 952.

⁶⁰ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 952.

til at gøre krav gældende ved fraflytning, såfremt udlejer ikke udfærdiger indflytningsrapporten og udleverer den til lejer, da har udlejer også bevisbyrden for, at indflytningsrapporten er udleveret.⁶¹ Det ligger derfor til grund, at udlejer har bevisbyrden for at, lejeloven af 2015 § 9 bliver overholdet, og på den baggrund kan det konkluderes, at udlejere skal sikre sig underskrift ved elektronisk kommunikation. Det kan f.eks. være i form af, at lejer skal sende en mail tilbage til udlejer imens de foretager synet, hvor i der står: ”at mailen skal forstås som lejers underskrift på at have modtaget indflytningsrapporten” eller hvis udlejer udfærdiger et dokument hvor på der står at lejer ønsker elektronisk kommunikation, og derved har modtaget indflytningsrapporten mm. elektronisk og skriver under på dette i dokumentet, som udlejer har i papir form. Et andet alternativ til afklaring af problemet vil være, hvis huslejenævnet eller domstolene ikke mener, at der er hjemmel til e-mail som et formkrav.⁶²

Med lejers underskrift på indflytningsrapporten er der ikke tale om en bindende aftale om lejemålets stand ved indflytning, hvorved lejer fraskriver sig retten til at gøre krav gældende.⁶³

Overholder udlejer ikke kravet om at udarbejdet indflytningsrapporten, samt udlevering af denne til lejer, efter de overstående regler, som netop er behandlet, da kan udlejers krav på istandsættelse bortfalde. Behandlingen af udlejers bortfald af krav foretages i det efterfølgende afsnit.

5.2.1.3. Bortfald af udlejers krav på istandsættelse – Lejelovens § 9, stk. 4

Efter lovændringen kan udlejer i henhold til lejeloven af 2015 § 9, stk. 4; ”Ved overtrædelse af stk. 2 og 3 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter § 98, stk. 1, medmindre kravet skyldes skader, som lejeren er ansvarlig for.” fortabe sine krav på istandsættelse. Ifølge forarbejderne fortaber udlejer retten til at fremsætte krav om istandsættelse ved fraflytning ved manglende overholdelse af lejeloven af 2015 § 9, stk. 4, dvs. hvis udlejer ikke syner lejemålet sammen med leje samt udfærdiger en synsrapport, jf. lejeloven af 2015 § 9, stk. 2 og udlevere den udfærdigede synsrapport til lejer på synet eller i tilfælde af lejers manglende tilstedeværelse sender rapporten dog seneste inden for 14 dage jf. lejeloven af 2015 § 9, stk. 3.

⁶¹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

⁶² Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 952.

⁶³ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

I forbindelse med fortabelse af krav, er det vigtigt at have i mente, at der kun er tale om de krav på istandsættelse som udlejer har på lejer på baggrund af lejers almindelige brug af det lejede, og dermed mister udlejer ikke krav som følge af misligholdelse, uforsvarlig adfærd eller fejlagtig brug af det lejede.⁶⁴

Der står ikke skrevet i loven, hvem der skal vurdere, om der er tale om almindelig brug eller om der er tale om misligholdelse, uforsvarlig adfærd eller fejlagtig brug.⁶⁵ Ifølge forarbejderne er det heller ikke angivet, hvem der skal vurdere ovenstående.⁶⁶ Følgende fremgår af forarbejderne;

”Misligholdelse skal ses i modsætning til almindelig slid og ælde, som lejerer hæfter for som følge af lejerens vedligeholdelsespligt. I modsætning til misligholdelse skyldes almindelig slid og ælde ikke lejerens ansvarspådragende handlinger, men derimod hændelige begivenheder ved normal brug.”⁶⁷

Som det belyses i overstående citat, da står der intet i forarbejderne om hvem der skal vurdere om der er tale om slid og ælde eller misligholdelse. Det må formodes, at hvis udlejer skal stå for vurderingen, vil vurderingen blive subjektiv og det kunne forestilles, at den ville ende ud i en fordel for udlejer, således at udlejer mister mindst mulig krav på istandsættelse hos lejer.

Bevisbyrden for overholdelse af kravene efter lejeloven af 2015 § 9 er hos udlejer.⁶⁸ Det må derved formodes at udlejer skal kunne bevise at der er tale om misligholdelse af lejemålet og ikke slid og ælde efter hændelige begivenheder.

Udover bortfald af istandsættelseskravene, ved manglende overholdelse af lejeloven af 2015 § 9, stk. 2 og stk. 3 jf. lejeloven af 2015 § 9, stk. 4, da er hele bestemmelsen sanktioneret, dvs. hele lejeloven af 2015 § 9. Sanktionering af reglerne behandles i understående afsnit.

5.2.1.4. Sanktionering af reglerne.

Ifølge forarbejderne er manglende overholdelse af reglerne i lejeloven af 2015 § 9 sanktioneret og gjort ufravigelige.⁶⁹ I forholdet til lejeloven af 2010 er dette en ændring, da bestemmelsen efter de gamle regler var usanktioneret.⁷⁰

⁶⁴ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

⁶⁵ LOV 310 af 30 marts 2015 - § 9, stk. 4.

⁶⁶ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

⁶⁷ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

⁶⁸ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

⁶⁹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

⁷⁰ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget, Almindelige bemærkninger, pkt. 3.1.2.

Sanktioneringen består i at udlejer mister retten til at gøre krav gældende på almindelig istandsættelse ved fraflytning, jf. lejeloven af 2015 § 98, stk.1, hvis udlejer ikke har afholdt indflytningssyn, indkaldt lejer hertil, udarbejdet indflytningsrapport samt udleveret indflytningsrapporten til lejer.⁷¹

Sanktioneringen betyder således, at udlejer fremadrettet skal overholde lejeloven af 2015 § 9, for at kunne kræve almindelig istandsættelse ved fraflytning. Reglerne får således stor betydning for udlejers adgang til at kræve istandsættelse ved lejemålet ophør.

Ændringerne har kun betydning for lejeaftaler der indgås efter lovens ikrafttræden den 1. juli 2015. Omfattet er også ejer – eller andelsboliger der udlejes.⁷²

Som konstateret har udlejer forpligtelser i forbindelse med overholdelse af lejeloven af 2015 § 9. Det er ikke kun udlejer der har forpligtelser. Lejer skal reklamere over mangler, som lejer finder ved lejemålets begyndelse, for ikke at komme til, at hæfte for dem jf. lejeloven af 2015 § 14. Lejers reklamation efter lejeloven af 2015 § 14 bliver behandlet i det efterfølgende afsnit.

5.2.1.5. Lejelovens § 14 – Hvilken betydning har bestemmelsen efter lovændringen.

Er lejemålet mangelfuldt ved lejeperiodens begyndelse, skal lejer påberåbe sig manglerne ind 14 dage, jf. lejeloven af 2015 § 14 der har følgende ordlyd; *”Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejer, at han vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejer har handlet svigagtigt.”* Reglen er præceptiv, jf. lejeloven af 2015 § 18.⁷³ Det betyder, at der ikke gyldigt kan aftales en kortere frist end de 14 dage, og der kan heller ikke aftales særlige krav til reklamationen, dvs. udlejer kan ikke pålægge lejer, at reklamationen skal være skriftlig eller at den skal sendes ved anbefalet brev eller lignende.⁷⁴ De mangler lejer gør gældende igennem bestemmelsen, er forhold som efter lejers opfattelse er en mangel i kontraktforholdet mellem parterne. Formålet er at skabe en afklaring imellem parterne, og om lejer vil påberåbe et givent

⁷¹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

⁷² Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

⁷³ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 221.

⁷⁴ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 221.

forhold som en mangel.⁷⁵ Mangler der befinder sig uden for lejemålet er også omfattet af fristen i bestemmelsen.⁷⁶ Disse forhold anses ofte som skjulte mangler, som lejer ikke straks brude have opdaget, dog skal lejer reklamere uden ugrundet ophold efter, at manglen er konstateret, dvs. de almindelige reklamationsregler finder anvendelse her.⁷⁷ Lejer skal blot påberåbe sig manglen inden for 14 dage for at opfylde reklamation efter lejeloven af 2015 § 14, samt anfører, at det er forhold som lejer ønsker at gøre gældende.⁷⁸

Efter lovændringen af lejeloven er det som nævnt blevet obligatorisk at foretage indflytningssyn, med udarbejdelse af indflytningsrapport. Ifølge forarbejderne anses de mangler der noteres i indflytningsrapporten som reklamation efter lejeloven af 2015 § 14.⁷⁹ Rapporten skal udarbejdes i fællesskab mellem lejer og udlejer, selvom indflytningsrapporten er udlejers udspil angående lejemålets stand ved indflytning.⁸⁰ Ved uenighed omkring lejemålets stand, da formodes det at udlejers opfattelse går forud for den fælles udarbejdelse af rapporten i henhold til formuleringen i lejeloven af 2015 § 9, stk. 2 der lyder som følgende; ” *stk. 2, Udlejer (...) skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. (..)*”. Lejer skal af den grund fortsat påberåbe sig mangler ved det lejede inden for fristen i lejeloven af 2015 § 14 for ikke at miste retten til at gøre manglen gældende.

I litteraturen antages det, at reklamationen er et påbud, som har virkning fra det tidspunkt det er kommet frem til udlejer.⁸¹ Det er derfor lejer der bærer forsendelsesrisikoen.⁸² Det kan dog diskuteres. Ditte Westmark har skrevet speciale omkring analog anvendelse af aftalelovens § 40 og hun er kommet frem til, at aftalelovens § 40 finder analog anvendelse når der er påkrævet meddelelse efter lejeloven.⁸³ Ifølge litteraturen antages det, at aftalelovens § 40 kan få analogi afslutning på tilfælde der ikke falder direkte ind under aftalelovens område.⁸⁴ Aftalelovens § 40 har følgende ordlyd; ”*Når nogen, som efter denne lov skal »give meddelelse« har indleveret meddelelsen til befordring med telegraf eller post eller, hvor andet forsvarligt befordringsmiddel*

⁷⁵ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 222.

⁷⁶ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 222.

⁷⁷ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 222.

⁷⁸ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 222.

⁷⁹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

⁸⁰ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

⁸¹ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 222.

⁸² Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 222.

⁸³ Ditte Westmark: Analog anvendelse af aftalelovens § 40, Justitia nr. 3/2011 p. 49-83.

⁸⁴ Gomard, Pedersen & Ørgaard: Almindelig kontraktsret, side 26.

benyttes, har afgivet den til befordring dermed, går det ikke ud over ham, at meddelelsen forsinkes eller ikke kommer frem” Hvis det kan konstateres at der er tale om en pligtmæssig reklamation samt, at bestemmelsen finder analog anvendelse på lejeloven af 2015 § 14, vil forsendelsesrisikoen overgå fra lejer til udlejer, således at udlejer bærer risikoen for meddelelsens bortkomst el. forsinkelse.⁸⁵ Pligtmæssig reklamation omfatter alle meddelelser som en kontrahent skal give sin medkontrahent for ikke at miste sin retsstilling og dermed sine beføjelser.⁸⁶ Efter ordlyden i lejeloven af 2015 § 14, da skal lejer give meddelelse omkring mangler inden fristen, for ikke at miste retten til at gøre dem gældende. På den baggrund og med ovenstående taget i betragtning, da konkluderes det, at aftalelovens § 40 finder analog anvendelse og det er dermed udlejer der bærer forsendelsesrisikoen.

På baggrund af overstående er det relevant at finde ud, hvorledes fristen i bestemmelsen skal behandles og af den årsag behandles den i følgende afsnit.

5.2.1.5.1. 2ugers fristen.

Fristen på de 14 dage skal regnes fra lejemålets begyndelse, uanset om lejer er flyttet ind eller først flytter ind senere.⁸⁷ Som udgangspunkt regnes fristen i lejeloven af 2015 § 14 således fra aftalte overtagelses dag.⁸⁸ Skulle lejer først få råderetten over lejemålet senere, regnes fristen, jf. TBB2015.47V, fra den dag lejer får den fysiske råden.⁸⁹ Landsrettens begrundet det med følgende; *”Ifølge lejekontrakten skulle lejemålet overtages den 15. juni 2013, men det må efter forklaring for byretten lægges til grund at lejer først blev bekendt med lejemålets stand den 20. juli 2013 hvor lejer fik nøglerne. Der er derfor intet grundlag for at statuere, at reklamationerne ved det lejede er fremsat for sent*”. I tilfælde af at lejer overtager lejemålet tidligere en den aftalte dag, skal fristen regnes fra den dag hvor lejer får udleveret nøglerne.⁹⁰

At lejer ikke påberåber sig mangler ved det lejede inden fristen i lejeloven af 2015 § 14, betyder nødvendigvis ikke, at lejer vil komme til at hæfte for mangler der er tilstedeværende ved

⁸⁵ Gomard, Pedersen & Ørgaard: Almindelig kontraktsret, side 105.

⁸⁶ Gomard, Pedersen & Ørgaard: Almindelig kontraktsret, side 105 og 106.

⁸⁷ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 221.

⁸⁸ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 221.

⁸⁹ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 221.

⁹⁰ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 221.

indflytning, da lejer ikke skal aflevere det lejede i bedre stand end ved overtagelse, jf. lejeloven af 2015 § 98, stk.1, 3 pkt..⁹¹ Foranstående gjorde sig gældende efter lejeloven af 2010 og gør sig fortsat gældende efter lejeloven af 2015. En manglende reklamation fra lejer kan dog give bevisproblemer, da lejer vil få svært ved at dokumentere, at manglerne var til stede allerede ved indflytning.⁹² Ved manglende bevis for at manglerne var i lejemålet ved indflytning, da vil lejer i de fleste tilfælde komme til at hæfte for manglerne ved fraflytning.

Retsvirkningerne af manglende overholdelse af fristen i lejeloven af 2015 § 14, vil være lejers fortabelse af muligheden for at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.⁹³ De omtalte misligholdelsesbeføjelser er dem der følger af lejeloven af 2015 kapitel III, dvs. §§ 11 – 13 og § 15.⁹⁴ Det kan f.eks. være afhjælpning af manglen.⁹⁵ En mangel der skal afhjælpes, kan tænkes at være køleskabet der ikke virker, hvilket betyder, at lejer ikke kan anvende det, og derved vil manglen være en gene for lejer. Hvis lejer som nævnt påberåber sig manglen inden for fristen i lejeloven af 2015 § 14, da vil en afhjælpning af manglen have fundet sted når udlejer har repareret køleskabet eller indsat et nyt. I den periode hvor køleskabet ikke virker og da en sådan mangel vil forringe det lejede værdi for lejer, kan lejer kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, jf. lejeloven af 2015 § 11, stk. 2.

Derimod anses udlejers pligt til at udføre vedligeholdelsesarbejde i lejeperioden næppe for bortfaldet pga. overskridelse af reklamationsfristen i forbindelse med oprindelige mangler.⁹⁶ Ligeegyldigt om manglerne er kendelige.⁹⁷ Ved mangler der først opstår efterfølgende, og hvor lejer har forsømt reklamationsfristen efter almindelige regler, vil lejer ikke være afskåret fra at kræve, at udlejer opfylder sine vedligeholdelsesforpligtelser.⁹⁸

Lejeloven af 2015 § 14 er ifølge forarbejderne ikke påvirket af lovændringen, da indflytningsrapportens indhold, som udfærdiges på indflytningssynet betragtes som en reklamation efter lejeloven af 2015 § 14.

⁹¹ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, 2014, side 144.

⁹² Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 224.

⁹³ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 223.

⁹⁴ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, 2014, side 93.

⁹⁵ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, 2014, side 93.

⁹⁶ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 223.

⁹⁷ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 223.

⁹⁸ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 223.

Det konkluderes, at bestemmelsen er blevet påvirket lidt af lovændringen.⁹⁹ Lejer skal som nævnt tidligere fortsat reklamere over mangler ved det lejede inden for 2 ugers fristen for at kunne gøre manglen gældende. Ved skjulte mangler da gælder de almindelige reklamationsregler, dvs. lejer skal reklamere uden ugrundet ophold efter at manglen er konstateret.¹⁰⁰ Ved svigagtig adfærd gælder der igen pligt til reklamation.¹⁰¹

Fremadrettet har parterne som udgangspunkt indflytningsrapporten, at arbejde ud fra. På den baggrund må det formodes at lejer vil få nemmere ved at dokumentere de mangler der er tilstedeværende allerede ved indflytning og som lejer af den årsag ikke hæfter for.

Skulle der opstå uenighed i forholdet til udgangspunktet i indflytningsrapporten, kan lejer vælge at indbringe sagen for huslejenævnet. Huslejenævnets behandling af sager vedrørende uenighed om lejeforholdet begyndelse behandles i det følgende afsnit.

5.2.1.6. Indbringelse af sager for huslejenævnet ved uenighed i forbindelse med lejeforholdets begyndelse.

Ved uenighed om hvorvidt lejemålet er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, kan lejer indbringe sagen for huslejenævnet, jf. lejeloven af 2015 § 106, nr. 11. Ifølge forarbejderne vil huslejenævnet med deres afgørelse kunne medføre en ændring af indflytningsrapporten¹⁰².

Forarbejdernes antagelse kan diskuteres. Huslejenævnets afgørelse er ikke en dom.¹⁰³ Afgørelsen kan dog alligevel godt gennemtvinges ved tvangsfuldbyrdelse.¹⁰⁴ Det sker på lejers anmodning til huslejenævnet om at udlejer ikke har udbedret manglen, hvorefter udlejer kan sanktioneres enten ved en tvangsudførelse af arbejdet foretaget af Grundejerens Investeringsfond efter BRL § 60, stk. 1. eller ved en lejenedsættelse fastsat af huslejenævnet.¹⁰⁵ Vælger huslejenævnet at sanktioneres med en lejenedsættelse, skal dette fremgå af kendelsen med påbuddet, så udlejer kan forholde sig til

⁹⁹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

¹⁰⁰ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 222.

¹⁰¹ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 222.

¹⁰² Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

¹⁰³ <http://uibm.dk/arbejdsomrader/bolig/private-udlejningsboliger/huslejenaevn-og-klagemuligheder>.

¹⁰⁴ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 246.

¹⁰⁵ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 246.

sanktionen.¹⁰⁶ Det må på den baggrund konkluderes at huslejenævnet kan træffe en bindende afgørelse og hvis parterne ikke er tilfreds med afgørelse, da kan de indberette sagen for boligretten.

Huslejenævnet bør ifølge forarbejderne træffe afgørelse, jf. lejeloven af 2015 § 106 ved uenigheder om, hvorvidt lejemålet er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse.¹⁰⁷ Ved en besigtigelse af lejemålet vil huslejenævnet kunne konstatere, om der foreligger mangler.¹⁰⁸

Da en mangel er en aftaleretlig ting, vil det kræve en bevisvurdering. Der er begrænsninger i adgangen til bevisførelse for huslejenævnet, hvilket betyder, at i de tilfælde hvor en egentlig bevisførelse er nødvendig, da har huslejenævnet ikke kompetence til at behandle sagen.¹⁰⁹ Huslejenævnet kan derfor afvise sagen og henvise parterne til boligretten.

Huslejenævnet skal alene tage stilling til, om udlejer opfylder pligten til at stille det lejede til rådighed i den stand, der kræves efter retsforholdet.¹¹⁰ Der er ingen frist i forbindelse med indbringelse af sager ved huslejenævnet angående mangler ved lejeforholdets begyndelse, dog skal lejer gøre krav om afhjælpning af mangler gældende, inden for 14 dage efter lejeforholdets begyndelse, jf. lejeloven af 2015 § 14¹¹¹. Det må på den baggrund formodes, at reglen i lejeloven af 2015 § 14 skal være overholdt for, at huslejenævnet kan tage stilling til sagen eller også må huslejenævnet tage stilling til om reglen er overholdt.

Ovenstående kan få betydning i forbindelse med udlejerens adgang til at rejse krav om istandsættelse ved lejemålets ophør. Vælger lejer at indbringe sagen vedrørende uenigheder om indflytningsrapporten for huslejenævnet, jf. lejeloven af 2015 § 106 nr. 11 og giver huslejenævnet lejer medhold i, at der er mangler ved lejemålet, som udlejer ikke har indført i indflytningsrapporten, da kan huslejenævnet træffe en afgørelse herom.

Udover indflytningsrapporten udfærdiges der ligeledes en fraflytningsrapport. Reglerne vedrørende fraflytning og fraflytningsrapporten behandles i understående afsnit.

¹⁰⁶ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 246.

¹⁰⁷ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

¹⁰⁸ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 5.

¹⁰⁹ Bang-Pedersen & Christensen: Den civile retspleje, side 135 og <https://www.borger.dk/sider/huslejenaevn.aspx>.

¹¹⁰ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 61.

¹¹¹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 61.

5.3. Fraflytningsrapport 2010 sammenlignet med 2015

I følgende afsnit vil reglerne vedrørende fraflytningssyn med udarbejdelse af fraflytningsrapport efter lejeloven af 2015 blive sammenlignet med reglerne efter lejeloven af 2010 for, at belyse lovændringens betydning for udlejers adgang til at rejse krav ved fraflytning

5.3.1. Fraflytning.

Lejer skal fortsat efter lovændringen aflevere det lejede i kontraktmæssig stand ved fraflytning. Efter ændringen skal udlejer foretage et fraflytningssyn, hvorigennem eventuelle krav mod lejer fremsættes, jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 2, der har følgende ordlyd; *”Stk. 2 Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3, fra fraflytningdagen. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejerens uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller lejerens har handlet svigagtigt.”* Afholdelse af fraflytningssyn er med lovændringen blevet obligatorisk, og er dermed ikke længere frivilligt som efter loven af 2010.¹¹²

Ifølge forarbejderne er manglende overholdelse af reglerne blevet sanktioneret og reglerne er gjort ufravigelige, jf. lejeloven af 2015 § 99a¹¹³. Det betyder også, at de usanktionerede og fravigelige regler om afholdelse af flyttesyn med deltagelse af beboerrepræsentant i henhold til lejeloven af 2010 § 98, stk. 2, 3 – 5. pkt. er ophævet.¹¹⁴ Lejer vil som hidtil kunne inddrage beboerrepræsentanten på eget initiativ.¹¹⁵

I forbindelse med udlejere, der udlejer en ejendom med flere boliger, men hvor kun et af lejemålene er udlejet, har der været en diskussion omkring, om disse udlejere, kan nøjes med at følge lejeloven af 2015 § 98, stk. 2.¹¹⁶ Efter en formålsfortolkning af reglen er det næppe tilfældet.¹¹⁷ Domstolene har endnu ikke tages stilling til problemstillingen.¹¹⁸ Det, at udlejer kun har udlejet et af lejemålene i hans ejendom, hvor der er flere lejemål, betyder ikke, at udlejer kun har et lejemål. Dermed er udlejer stadig udlejer af mere end én beboelseslejlighed, og det må formodes, at når udlejer har en hel ejendom med lejemål, er det fordi udlejer har tænkt sig, at udleje alle lejemålene. Efter ordlyden

¹¹² Grubbe & Edlund: Boliglejeret, 2014, side 391.

¹¹³ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹¹⁴ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹¹⁵ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹¹⁶ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 946.

¹¹⁷ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 946.

¹¹⁸ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 946.

i lejeloven af 2015 § 98, stk. 3, bliver udlejer omfattet, når denne har mere end én beboelseslejlighed. Der står ikke i bestemmelsen, at udlejer skal have alle sine lejemål udlejet for at være omfattet. Der står blot; ”*stk. 3 Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden (...)*” På den baggrund må det formodes, at udlejere, der kun har et lejemål udlejet i sin ejendom med flere lejemål, ikke kan nøjes med at følge lejeloven af 2015 § 98, stk. 2.

Overstående betyder at udlejer skal foretage fraflytningssyn af sine lejemål ved lejers fraflytning. Reglerne vedrørende fraflytningssyn behandles i understående afsnit.

5.3.1.1. Fraflytningssyn – Lejelovens § 98, stk. 3

Efter lovændringen har lejeloven af 2015 § 98, stk. 3, følgende ordlyd; ”*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.*” Ifølge forarbejderne bør fraflytningssynet og fraflytningsrapporten foretages i fælleskab mellem lejer og udlejer.¹¹⁹ Lejer indkaldes med en uges varsel til synet.

Det er angivet direkte i loven at lejer og udlejer kan aftale et kortere varsel i forbindelse med fraflytning, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet.¹²⁰ ifølge forarbejderne kan udlejer principielt miste sit krav på istandsættelsesudgifter, såfremt udlejer imødekommer lejers ønske om afholdelse af flyttesyn med en kortere varsel.¹²¹ Yderligere bør udlejer ifølge forarbejderne, hvis udlejer acceptere en aftale, om et kort varsel have aftalen på skrift af bevismæssige årsager.¹²² Der kan derfor være diskussion omkring foranstående.

Ifølge ordlyden i bestemmelsen, da kan udlejer imødekomme lejers ønske om et kortere varsel til afholdelse af fraflytningssyn. Det er dog nødvendigt, at udlejer overholder kravet om, at indkalde lejer skriftligt til synet med minimum 7 dages varsel.¹²³ Det vil sige hvis udlejer eksempelvis har

¹¹⁹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54

¹²⁰ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹²¹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹²² Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹²³ LOV nr. 310 af 30 marts 2015 - § 98, stk. 3.

sendt varslingskrivelsen med en 7 dages frist til lejer, skriftligt inden for 4 dage efter opsigelse af lejemålet, da vil udlejer og lejer godt kunne aftale at synet skal afholdes efter 6 dage.

Det kan dermed konkluderes, at udlejer og lejer godt kan aftale et kortere varsel til afholdelse af fraflytningssyn, så længe udlejer overholder kravet om at indkalde lejer til synet med mindst 7 dages varsel. Ydermere kan udlejer ikke omgå de 7 dages varslingsfrist ved en forhåndsaftale.¹²⁴ Det betyder, at fravigelsen og dermed aftalen om et kortere varsel, først kan indgås imellem parterne, efter lejemålet er ophævet eller opsagt. Udlejer har bevisbyrden ved en aftale om fravigelse af varslingslængden.¹²⁵

Af bevismæssige årsager, samt for, at sikre overholdelse af reglerne, bør der ske varslingsfrist for afholdelse af flyttesyn i forbindelse med bekræftelse af 1. modtagelse af opsigelsen, ved 2. modtagelse af nøglerne eller ved 3. opnåelse af kendskab til lejers flytning på anden vis.¹²⁶

I forbindelse med afholdelse af flyttesynet, er det efter lovændringen ligeledes blevet en pligt at udlejer udarbejder en fraflytningsrapport, således lejer kan blive informeret, omkring de istandsættelseskrav udlejer vil gøre gældende. Reglerne vedrørende fraflytningsrapporten behandles i det følgende afsnit.

5.3.1.2. Fraflytningsrapport – Lejelovens § 98, stk. 4

Det er med lovændringen blevet en pligt for udlejer at udarbejde fraflytningsrapporter i beboelseslejemål for at sikre dokumentation på lejemålets stand ved fraflytning, som kan sammenholdes med standen på indflytningstidspunktet for derigennem at finde ud, af hvilke krav udlejer, kan gøre gældende over for lejer ved lejemålets ophør.¹²⁷ Ordningen er udarbejdet således, at den kører parallelt med afholdelse af indflytningssyn.¹²⁸

Lejeloven af 2015 § 98, stk. 4 lyder som følgende efter lovændringen; ” *Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten* ”. Efter en fortolkning af lejeloven af 2010,

¹²⁴ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 950.

¹²⁵ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 950.

¹²⁶ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 950.

¹²⁷ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹²⁸ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

kan udlejer ikke gøre yderlige istandsættelseskrav gældende, når lejer har modtaget synsrapporten. Det er fastslået i retspraksis efter lejeloven af 2010 i TBB:2013.475, hvor landsretten kommer med følgende begrundelse; ”(..) idet det bemærkes, at de mangler, som udlejeren gør gældende, men som lejeren bestrider eksistensen af eller i øvrigt at kunne hæfte for, kunne have været konstateret ved flyttesynet (...). Afgørelsen vedrører som nævnt lejeloven af 2010, dog har den betydning i forbindelse med lejeloven af 2015, da der direkte står i lejeloven af 2015 § 98, stk. 2; ”stk. 2 (...)Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende”. Det må på baggrund af ordlydsfortolkning af bestemmelsens stk. 2 samt landsrettens begrundelse konkluderes, at retsvirkningen er uændret efter lovændringen af lejeloven og derfor er dommens resultat stadig gældende retspraksis. Det vil sige, at udlejer stadig ikke kan gøre yderligere istandsættelseskrav gældende efter lejer har modtaget synsrapporten.¹²⁹

Udlejer bør derfor drøfte de faktiske forhold, som denne agter at gøre gældende med lejer, dog kan det ikke forventes, at parterne bliver enige og derfor skal udlejer skrive de omtalte forhold ned i fraflytningsrapporten.¹³⁰ De udgifter til istandsættelse, som ikke er medtaget i synsrapporten er lejer uvedkommende, med undtagelse af skjulte fejl og mangler eller hvis lejer har handlet svigagtig.¹³¹

Overholder udlejer ikke den absolutte reklamationsfrist, vil udlejers krav på istandsættelse bortfalde, medmindre der er tale om mangler der ikke kan opdages med sædvandelig agtpågivenhed. Når der er tale om skjulte mangler da suspenderes fristen indtil udlejer kan eller burde have konstateret manglen.¹³²

Er der i synsrapporten en formulering, som gør lejer ansvarlig for udførelsen af det arbejde, der omtales i rapporten, samt erklærer at lejer er enige i indholdet ved underskrivelse, da kan et sådan vilkår efter omstændighederne være bindende for lejer.¹³³ Det skal dog fremgå efter omstændighederne at lejer acceptere et sådan vilkår og dermed gyldigt afgiver samtykke og ikke blot kvittere for modtagelse.¹³⁴

I forbindelse med udlevering af fraflytningsrapporten, jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 4, kører denne regel parallelt med reglen i lejeloven af 2015 § 9, stk. 3 om indflytningsrapporter. Reglerne for

¹²⁹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹³⁰ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, 2015, side 596.

¹³¹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹³² Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 947.

¹³³ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, 2015, side 597.

¹³⁴ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, 2015, side 597.

udlevering af både ind- og fraflytningsrapporter skal affattes på samme vis og der henvises af den årsag til afsnit 5.2.1.1, hvor lejeloven af 2015 § 9, stk. 3 er behandlet. Der henvises ligeledes til afsnit 5.2.1.1 i forbindelse med diskussionen vedrørende elektronisk udlevering af indflytningsrapporten, da det må formodes, at samme dilemma kan opstå vedrørende fraflytningsrapporten og skal fortolkes på samme vis, også alligevel. Hvis lejer har haft elektronisk kommunikation med udlejer de sidste 3 år f.eks., da vil dilemmaet måske skulle behandles anderledes i forbindelse med fraflytning, da der herigennem er opstået en form for praksis imellem parterne.

Det er nu konstateret at udlejer skal indkalde lejer til fraflytningssynet, samt afholde fraflytningssynet, hvor ved der ligeledes skal udfærdiges en fraflytningsrapport som lejer skal have udleveret. I forbindelse med dette, skal udlejer overholde fristerne i lejeloven af 2015 § 98, stk. 3 og stk. 4. De to frister behandles i understående afsnit.

5.3.1.3. Udlejers reklamations frister efter lejelovens § 98, stk. 3 og stk. 4

Efter lovændringen er der to frister, der gør sig gældende, jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 3 og stk. 4. Det antages ligeledes i litteraturen, at der er to frister som gør sig gældende efter lovændringen, i forbindelse med det tidspunkt hvor lejer skal have besked fra udlejer angående istandsættelseskrav.¹³⁵ Den første frist regnes fra det tidspunkt udlejer bliver bekendt med lejers fraflytning, jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 3, og den anden frist regnes fra fraflytningssynet, jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 4.

Den første frist der vil blive behandlet er fristen i lejeloven af 2015 § 98, stk. 3. Beregningen af denne frist sker med udgangspunkt i kriteriet; *senest 14 dage efter udlejers kendskab til lejerens fraflytning*.¹³⁶ Kerneområdet her må være, at når lejer tilbageleverer nøgleren, løber fristen herfra eller hvis udlejer på anden måde for besked, om at lejer er flyttet.¹³⁷ I tilfælde af at udlejer får besked på anden vis, da kan det give problemer, hvis lejer ikke har tilbageleveret nøglerne til

¹³⁵ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 952.

¹³⁶ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 953.

¹³⁷ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 953.

udlejer, da udlejer i sådan et tilfælde skal have fogedens hjælp til at skaffe sig adgang til lejemålet og udskifte nøglerne.¹³⁸

Ifølge GD 2005/57Ø da udtaler landsretten; ”*Det tiltrædes, at aflevering af husnøglerne til udlejer sædvanligvis er udtryk for den definitive opgivelse af lejemålet og dermed fraflytning*”. Ligeledes i U2013.1250V anså landsretten heller ikke lejer for fraflyttet den 15. juli 2009, selvom udlejer havde adgang til lejemålet, begrundelsen herfor var, at lejer først afleverede nøglerne til udlejer den 27. august, og derfor anså landsretten dette for at være fraflytningstidspunktet. Dommene er efter lejeloven af 2010, dog er der en formodning om at synspunktet stadig gør sig gældende og hovedreglen må derfor fortsat være, at udlejer først kan anse lejer for værende fraflyttet, når lejer har tilbage leveret nøglerne.¹³⁹ I tilfælde af manglende tilbagelevering af nøglerne fra lejer, da kan udlejer som nævnt tidligere ikke få adgang til lejemålet uden fogedens hjælp.

Bliver udlejer bekendt med lejers fraflytning på anden vis end ved lejers tilbagelevering af nøglerne, antages det i litteraturen at udlejer inden 14 dage efter bekendtskabet til lejers fraflytning skal have indkaldt lejer til afholdelse af flyttesyn.¹⁴⁰ Krav på istandsættelses skal som udgangspunkt fremsættes på synet.¹⁴¹

Skulle udlejer blive forhindret i at afholde flyttesyn og fremsætte krav på grund af forhold der skyldes lejer, da mister udlejer ikke sine krav på istandsættelse.¹⁴² Det kan f.eks. være en situation hvor lejer er skyld i at udlejer ikke har adgang til lejemålet.¹⁴³

Den anden frist der behandles er fristen efter lejeloven af 2015 § 98, stk. 4. Det er den pligt som udlejer havde til at reklamere over mangler før lovændringen, den er bare ændret således, at den nu regnes fra flyttesynet i stedet for fra fraflytning. Beregningen af denne frist sker med udgangspunkt i kriteriet; *Afholdelses af fraflytningssyn og seneste 14 dage efter synet*.¹⁴⁴ Istandsættelseskravene skal efter lovændringen udarbejdes ved fraflytningssynet, således at lejer ved, hvad udlejer ønsker, at kræve istandsat.¹⁴⁵ Med udgangspunkt i foranstående kriterie, kan det formodes, at fristen for fremsendelse af krav skal regnes fra det tidspunkt, hvor fraflytningssynet er foretaget. Der står ikke

¹³⁸ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 953.

¹³⁹ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 953.

¹⁴⁰ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 954.

¹⁴¹ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 954.

¹⁴² Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 954.

¹⁴³ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 954.

¹⁴⁴ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 954.

¹⁴⁵ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

angivet i loven, at rapporten skal være med priser på istandsættelsesarbejdet og det kan derfor argumenteres for, at det er tilstrækkeligt at udlejer skriver specifik ned, hvilke krav udlejer vil gøre gældende og udlevere rapporten til lejer, for efter følgende at sende en kopi af samme fraflytningsrapporten, dog med priser, indenfor de 14 dage, der løber fra afholdelse af flyttesynet jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 4. Udlændinge-, integration- og boligministeriet har ligeledes valgt at regne fristen fra flyttesynet, for at få en sammenhæng mellem udlejers frist til fremsættelse af istandsættelseskrav og pligten til afholdelse af flyttesyn.¹⁴⁶

Både denne frist og den første frist skal overholdelse. Det betyder, at udlejer nu har to reklamationsfrister i stedet for én som inden lovændringen. Ifølge forarbejderne betyder det, at udlejer får op til 4 uger til at give lejer besked om istandsættelseskrav, regnet fra det tidspunkt hvor udlejer har fået kendskab til lejers fraflytning.¹⁴⁷ Det betyder også, at der ikke længere er grundlag for, at kunne forlænge fristen ved aftale angående fremsættelse af krav, som parterne kunne efter reglerne i lejeloven af 2010.¹⁴⁸ Det kan diskuteres da udlejer ifølge ordlyden i lejeloven af 2015 § 98, stk. 2 der lyder som følgende; ” *Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3 (...) Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejerens uvedkommende.(...)* ” skal fremsætte sine istandsættelseskrav på flyttesynet, og de krav der ikke er fremsat på synet, er lejer uvedkommende. Med det lagt til grund har udlejer efter lovændringen fortsat kun 14 dage til at gøre istandsættelseskrav gældende. De 14 dage løber fra, at udlejer er blevet bekendt med lejers fraflytning, herefter skal udlejer inden for 14 dage afholde flyttesyn og gøre sine krav gældende. I tilfælde af at lejer ikke er tilstedeværende på synet hvor fraflytningsrapporten er udarbejdet eller hvis lejer ikke vil modtage den. Da har udlejer 14 dage til at sende fraflytningsrapporten til lejer. Her kan det argumenteres for, at udlejer i dette tilfælde vil få op til 4 uger til at gøre sit krav gældende. Alligevel kan der argumenteres for, at udlejer stadig kun har de 14 dage, da udlejer ikke har fremsat sine istandsættelseskrav for lejer når lejer ikke er til stede på synet og derfor regnes fristen først fra synet i dette tilfælde. Her er det vigtig at udlejer stadig overholder begge fristerne og derfor foretager synet inden for 14 dage efter, at udlejer er blevet bekendt med lejers fraflytning.

¹⁴⁶ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹⁴⁷ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹⁴⁸ Jf. Lejeloven af 2015 § 99a & Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

I tilfælde af at lejer er til stede ved synet, men nægter at kvittere for modtagelsen, har udlejer 14 dage til, at gøre istandsættelseskravene gældende over for lejer ved at sende kravene. Der kan på den baggrund argumenteres for at udlejer har op til 4 uger til at gøre istandsættelseskrav gældende, da udlejer som sagt tidligere skal foretage flyttesyn inden for 14 dage efter lejers fraflytning. Vil lejer ikke kvittere, da har udlejer fra fraflytningssynet 14 dage til at sende kravene til lejer. Dog skal kravene være udarbejdet på synet og det har udlejer kun 14 dage til at afholde, så derfor kan der stadig argumenteres for at udlejer kun har 14 dage til at fremsætte sine krav på istandsættelse.

På baggrund af ovenstående må det konkluderes, at udlejer har 2 frister der skal overholdes i forbindelse med fraflytning for, at kunne gøre sine istandsættelseskrav gældende. Det er blot forskelligt hvorfra fristerne løber. Den første frist løber fra udlejers bekendtskab med lejers fraflytning og den anden løber fra afholdelse af fraflytningssynet.

I de tilfælde hvor lejemålet ikke er omfattet af den nye regel, regnes fristen fortsat efter 2010 lovens regler, dvs. den dag hvor lejer har tilbage leveret dispositionsretten til udlejer. Der har i den forbindelse været uenigheder angående hvornår dispositionsretten er tilbage leveret til lejer. Ifølge GD 2010/55V udtaler landsretten; *"Det kan som ubestridt ligges til grund, at nøglerne til lejligheden blev afleveret den 1. december 2017, som derfor må anses som fraflytningdagen"*. Ligeledes udtaler landsretten i GD 2005/57Ø; *"det tiltrædes, at aflevering af husnøglerne til udlejer sædvanligvis er udtryk for den definitive opgivelse af lejemålet og dermed fraflytning"* Det kan på den baggrund konkluderes, at retspraksis fastsætter tilbageleverings tidspunktet af lejemålet og dermed fraflytningdagen til den dag lejer tilbageleverer nøglerne til udlejer, og det er dermed fra den dag, at fristen skal regnes, hvis lejemålet ikke er omfattet af de nye regler.¹⁴⁹

I forbindelse med ovenstående frister skal det konstateres om, der er tale om, en pligtmæssig reklamation og hvilket betydning det har, hvis det konstateres. Tidligere i specialet blev det konstateret at aftalelovens § 40 finder analog anvendelse på lejelovens bestemmelser vedrørende pligtmæssig reklamation. Hvis der er tale om pligtmæssig reklamation i lejeloven af 2015 § 98, vil forsendelsesrisikoen overgå fra udlejer til lejer, således, at lejer bærer risikoen for at meddelelsen er kommet frem.¹⁵⁰ Ved at lade risikoen overgå til lejer, vil det kunne forhindre lejer i, at nægte, at

¹⁴⁹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹⁵⁰ Gomard, Pedersen & Ørgaard: Almindelig kontraktsret, side 105 og 106.

have modtaget meddelelsen, for at få en fordel ud af det.¹⁵¹ Ifølge lejeloven af 2015 § 98, stk. 3, da skal udlejer indkalde lejer til flyttesynet for at kunne gøre sine krav gældende og det må på den baggrund konstateres at der er tale om en pligtmæssig reklamation hvilket betyder, at lejer bærer risikoen for, at meddelelsens går bort eller bliver forsinket forudsat den er afsendt med forsvarligt befordringsmiddel og så betids, at den ville kunne nå rettidig frem.¹⁵² Der er dog ikke enighed om dette synspunkt i litteraturen da Grubbe & Edlund finder det betænkeligt at anvende aftalelovens § 40 analog.¹⁵³

I forholdet til istandsættelseskravene har udlejer fortsat efter lovændringen, jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 4 kun 14 dage til at fremsætte kravene for lejer. Her skal det igen konstateres om der er tale om en pligtmæssig reklamation. Ud fra fortolkning af ordlyden i bestemmelsen skal kravet være kommet frem til lejer inden for 14 dages fristen, da der står direkte i loven, at udlejer ikke kan gøre krav gældende efter lejeloven af 2015 § 98, stk. 1, hvis der er forløbet mere end 14 dage fra flyttesynet. På den baggrund kan det konstateres, at der også her er tale om en pligtmæssig reklamation, hvilket betyder at forsendelsesrisikoen overgår til lejer, jf. aftalelovens § 40 analog. Det er dermed ikke udlejer der bærer risikoen for at kravet er kommet frem til lejer inden for 14 dage. Foranstående er i overensstemmelse med tidligere retspraksis og det der står i forarbejderne.

Der står direkte i forarbejderne til den nye lejelov, at bestemmelsen skal fortolkes ligesom lejeloven af 2010 § 98, stk. 2 blev fortolket.¹⁵⁴ Det betyder at kravet skal være kommet frem til lejer inden for fristen, jf. T:BB 2010.343V, hvor fristen i lejeloven af 2010 § 98, stk. 2 var forlænget til 4 uger. Nøglerne til lejemålet blev afleveret den 21. juni og dermed løber fristen derfra. Da kravet først blev fremsendt til skifteretten den 21. juli, dvs. mere end 4 uger efter fraflytning, da kan kravene ikke gøres gældende over for lejer.¹⁵⁵ Ligeledes i T:BB 2002.262V, hvor brevet med krav på istandsættelse er sendt for sent, da det blev sendt på den uge dag som lå to uger efter fraflytning.

Fristen i lejeloven af 2015 § 98, stk. 2 må antages at indebærer at kravet skal afsendes så det under normale omstændigheder vil nå frem til lejer seneste 14 dage efter fraflytning, og når udlejer har sendt kravet på sidste dag af fristen betyder det, at brevet ikke vil komme frem til lejer inden for de 14 dage og det har derfor ikke betydning i den pågældende situation, at lejer bærer

¹⁵¹ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, 2015, side 599.

¹⁵² Gomard, Pedersen & Ørgaard: Almindelig kontraktsret, side 105.

¹⁵³ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, 2015, side 599.

¹⁵⁴ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹⁵⁵ T:BB 2010.343V

forsendelsesrisikoen, da det kan bevises, at brevet ikke vil nå frem inden for fristen. Derfor er udlejer i medfør af lejeloven af 2010 § 98, stk. 2 afskåret fra at gøre krav gældende. Dermed bekræfter retspraksis til bestemmelsen efter lejeloven af 2010 at kravet skal være kommet frem til lejer inden for 14 dage.¹⁵⁶ Dette er stadig gældende efter lovændringen, jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 2.

Har lejer og udlejer indgået en gyldig aftale om udvidelse af reklamationsfristen inden lejeloven af 2015's ikrafttrædelse, dvs. således at reklamationsfristen eks. er op til 4 uger, er gældende ret formentlig, at der ikke er tilstrækkelig hjemmel efter lovændringen til at tilsidesætte denne aftale.¹⁵⁷ Retspraksis har endnu ikke vurderet om, aftalen vedrørende reklamationsfristen kan opretholdes efter 1. juli 2015.¹⁵⁸ Det er således ikke afgjort hvordan samspillet med procedurereglerne for udlejers pligt til at reklamere, og aftalte fravigelser skal afgøres af huslejenævnet og domstolene.¹⁵⁹ Det følger dog af forarbejderne at loven får virkning for fraflytninger efter lovens ikrafttræden.¹⁶⁰ På den baggrund kan det formodes, at alle fraflytninger der er foretaget efter lovens ikrafttræden skal følge de nye regler og derved kan aftaler om forlængelse af reklamationsfristen ikke opretholdes efter lovændringen.

Ved manglende overholdelse af reglerne i forbindelse med fraflytning, da kan udlejer miste sine krav på istandsættelse, hvilket behandlet i det følgende afsnit.

5.3.1.4. Bortfald af udlejerens krav på istandsættelse – Lejelovens § 98, stk. 5

Med lovændringen er der i lejeloven af 2015 § 98 indsat stk. 5 med følgende ordlyd; ” *Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.* ”, Bestemmelsen er dermed blevet sanktioneret således, at udlejer kan miste sit krav ved manglende overholdelse, for derigennem at sikre udlejerens overholdelse af reglerne. Derudover har formålet med lejeloven af 2015 § 98, stk. 5 angiveligt været, at give lejer en juridisk ret til at deltage i synet.¹⁶¹

Helt specifikt er kravet der omtales i lejeloven af 2015 § 98, stk. 5, at udlejer skal afholde flyttesyn, indkalde lejer til synet og udarbejde fraflytningsrapport og udlevere denne til lejer under synet. Det er udlejer der har bevisbyrden for at kravene er opfyldt. Lovændringen skal medføre en beskyttelse

¹⁵⁶ Vejledning om ind – og fraflytningssyn, mm., pkt. 3.3.4.

¹⁵⁷ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 945.

¹⁵⁸ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 945.

¹⁵⁹ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 945.

¹⁶⁰ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹⁶¹ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 949.

af lejer ved fraflytning, som ikke var tilstedeværende efter de gamle regler.¹⁶² Det medfører yderligere at lejer sikres dokumentation for lejemålet stand ved fraflytning.¹⁶³

Vedrørende istandsættelseskravene skal de som nævnt tidligere udfærdiges så lejer kan få dem udleveret på fraflytningssynet, hvilket er et af betingelserne for, at udlejer ikke miste retten til, at gøre dem gældende. I den forbindelse skal det afklares, hvilke formkrav, udlejer forpligtes til at overholde. Af den årsag vil formkravene blive behandlet i næste afsnit.

5.3.1.5. Formkrav

Der stilles ingen formkrav til fraflytningsrapporten efter lejeloven af 2015 udover, at den skal være skriftlig.¹⁶⁴ Udlændinge, integration og boligministeriet har udarbejdet et eksempel på udformning af en fraflytningsrapport, så udlejer har noget at arbejde ud fra.¹⁶⁵ Udlejer vælger selv om denne ønsker, at anvende ministeriets eksempel eller selv vil udarbejde en skabelon.¹⁶⁶ Vælger udlejer selv at udfærdige en skabelon, da bør den være klar og utvetydig, således at lejer kan se hvilke krav udlejer agter at gøre gældende.¹⁶⁷ I dommen T:BB2013.24V, var udlejers reklamation ikke læsbar og derfor kunne den ikke bruges til at danne grundlag for krav mod lejer. Ligeledes i T:BB2009.347V hvor udlejer havde anført ”*der mangler at blive malet i stue og værelser m.v.*” da der havde været fælles besigtigelse af lejemålet, var det citerede indhold ikke en tilstrækkeligt klar og præcis reklamation efter landsrettens opfattelse.¹⁶⁸ Det kan på den baggrund være en fordel at anvende ministeriets eksempel.

Såfremt lejer møder op på fraflytningssynet, da skal rapporten ligesom ved indflytningssynet udleveres i fysisk form til lejer. Det betyder også at hele diskussionen vedrørende elektronisk registrering, samt udlevering af rapporten på e-mail, skal tolkes på samme vis som ved indflytning. Der henvises derfor til afsnit 5.2.1.1 hvor elektronisk registrering er behandlet.

Sammenlignet med reglerne efter loven af 2010 var det ikke et krav at udlejer foretog et fraflytningssyn, og af den årsag var der ingen formkrav til reklamation efter lejeloven af 2010 § 98,

¹⁶² Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹⁶³ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹⁶⁴ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹⁶⁵ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹⁶⁶ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 54.

¹⁶⁷ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, 2015, side 600.

¹⁶⁸ Grubbe & Edlund: Boliglejeret, 2015, side 600.

stk. 2.¹⁶⁹ Det betyder, at kravet kunne fremsættes både mundtligt og skriftligt. Kravet skulle bare være klart, tydeligt og må ikke kunne give anledning til misforståelser således, at lejer viste, hvad der kunne afkræves af denne. Af bevismæssige årsager var skriftlig fremsættelse også dengang at foretrække.¹⁷⁰ Ved afholdelse af flyttesyn efter loven af 2010, skulle udlejer kunne bevise, at synet havde fundet sted. Af den årsag vil kravene oftest være fremsat skriftligt.¹⁷¹

Ændringslovens ikrafttræden var den 1. juli 2015, og bestemmelserne der er kommet med lovændringen, vil af den grund have virkning på alle fraflytninger, som sker efter loven er trådt i kraft.¹⁷² Ydermere gælder lovændringens bestemmelser ligeledes på lejeaftaler der er indgået før 1. juli 2015.¹⁷³ Der er ikke pligt til at afholde fraflytningssyn i alle lejeforhold, dog anbefaler Udlændinge -, Integrations – og Boligministeriet, at alle lejemål bliver gennemgået af lejer og udlejer for at registrerer, hvilke istandsættelsesarbejde der skal foretages.¹⁷⁴

5.4. Lejers istandsættelsesforpligtelser 2010 sammenlignet med 2015.

I de forgående afsnit er reglerne for ind – og fraflytningsrapporter blevet behandlet for at belyse, hvorledes ændringen af reglerne vil påvirke udlejers adgang til at rejse krav ved fraflytning. I dette afsnit vil lejers istandsættelsesforpligtelser efter lejeloven af 2015 blive sammenlignet med lejeloven af 2010 for at undersøge hvilken betydning lovændringen har for de forpligtelser der pålægges lejer ved fraflytning.

5.4.1. Istandsættelse ved fraflytning:

Før lejeloven blev ændret, var der i nogle lejekontrakter aftalt, at lejemålet skulle afleveres nyistandsat ved fraflytning. En nyistandsættelsesklausul med lejers underskrift, medførte at lejer ved fraflytning var afskåret fra at gøre gældende, at lejemålet ikke har været fuldstændig nyistandsat ved indflytning, jf. GD 2003.56V.¹⁷⁵ Kunne lejer dog føre modbevis, var det muligt, at

¹⁶⁹ LOV nr. 632 af 11/06/2010, § 98.

¹⁷⁰ Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2014, side 406.

¹⁷¹ Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2014, side 405.

¹⁷² Vejledning om ind – og fraflytningssyn, mm., pkt. 3.2.

¹⁷³ Vejledning om ind – og fraflytningssyn, mm., pkt. 3.2.

¹⁷⁴ Vejledning om ind – og fraflytningssyn, mm., pkt. 3.2.

¹⁷⁵ Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2014, side 394 og Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2015, side 613.

domstolene, lagde det til grund, således at domstolene ikke anse lejemålet for, at være fuldstændig nyistandsat ved indflytning.¹⁷⁶

Aftaler om nyistandsættelse kan medføre forholdsvis høje istandsættelsesregninger til lejer, da nyistandsættelse kan betyde totalistandsættelse med maling samt mere også i de situationer, hvor lejer ikke har haft noget på væggene.¹⁷⁷ Ydermere foretages nyistandsættelsen uanset hvilken stand lejemålet har været i ved fraflytning, jf. GD 2011/09V, hvor lejer kom til at betale for maling af hele lejemålet efter kun at have beboet lejemålet i 10 måneder, og selvom lejemålet fremstod nyistandsat. Landsretten lagde i sin afgørelse vægt på at aftalen imellem lejer og udlejer var gyldigt samt, at lejemålet var nyistandsat ved indflytning og skulle ligeledes tilbageleveres nyistandsat. Dermed afskærer den omstændighed at lejemålet fremstod nyistandsat ikke udlejers krav på nyistandsættelse. Landsretten tager dermed udlejers påstand til følge.¹⁷⁸

På baggrund af ovenstående dom, hvor udlejer anvendte reglerne i loven korrekt, og derved kunne kræve lejemålet nyistandsat efter en kort lejeperiode, er det blevet brugt som et argument i forbindelse med lovændringen.

Efter lovændringen er det ikke længere muligt, at aftale vilkår om nyistandsættelse ved lejers fraflytning, hvis der ikke kan konstateres et behov for vedligeholdelse. Ligeledes kan aftaler om ”automatisk” istandsættelse heller ikke indgås længere.¹⁷⁹ Med automatisk istandsættelse forstås aftaler der indebærer, at lejer skal sætte lejemålet i stand, uanset om der har været behov for istandsættelsen.¹⁸⁰ Formålet med disse ændringer er, at sikre lejer mod urimelige flytteudgifter, som følge af aftaler om nyistandsættelse ved fraflytning.¹⁸¹ Lejer skal aflevere det lejede i samme stand, som lejer overtog lejemålet ved indflytning med undtagelse af forringelse der skyldes slid og ælde.¹⁸²

Er vedligeholdelsespligten overtaget af lejer, hæfter lejer for forringelse der er kommet af slid og ælde i det omfang forringelsen er omfattet af vedligeholdelsespligten, jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 1, 2 pkt.¹⁸³ I litteraturen antages det, at alt bliver forfalden med tiden og årsagen hertil kan enten

¹⁷⁶ Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2014, side 394 og Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2015, side 613.

¹⁷⁷ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 15.

¹⁷⁸ GD 2011/09V.

¹⁷⁹ Vejledning om ind – og fraflytningssyn, mm., pkt. 4.2.

¹⁸⁰ Vejledning om ind – og fraflytningssyn, mm., pkt. 4.2.

¹⁸¹ Vejledning om ind – og fraflytningssyn, mm., pkt. 4.1.

¹⁸² Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 15.

¹⁸³ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 15.

skyldes parternes egen culpa eller hændelige undergang og forringelse, dvs. andet end parternes culpa.¹⁸⁴ Parterne er selv ansvarlige for de skader de har forårsaget ved egen culpa.¹⁸⁵ Det vil sige at den der har vedligeholdelsespligten bærer risikoen for genstandens hændelige undergang og dermed vil lejer hæfte i de tilfælde hvor vedligeholdelsespligten er overtaget af lejer.¹⁸⁶ Hvis en forringelse på et aktiv ikke kan væltes over på lejer via culpøse handlinger, aftale eller ved lovhjælp, da falder forringelsen tilbage på ejer, dvs. udlejer jf. T:BB 2001.179H.¹⁸⁷

Med lovændringen bliver der ikke ændret på hovedprincipperne for lejers fraflytning, hvilket betyder, at lejer fortsat hæfter for skader som denne er ansvarlig for, dvs. misligholdelse, uforsvarlig adfærd og fejlagtig brug af det lejede.¹⁸⁸

Lovændringen har virkning for aftaler der er indgået efter lovens ikrafttræden.¹⁸⁹ Det betyder at ændringen ikke griber ind i aftaler der er indgået inden lovændringen og har derved ingen betydning for eksisterende aftaler om nystandsættelse ved fraflytning.¹⁹⁰

Der kan som konstateret ikke længere indgås aftaler om nystandsættelse ved fraflytning. Det er derfor nødvendigt at have vedligeholdelsespligten, samt fordelingen der af afklaret, hvilket behandles i understående afsnit.

5.4.1.1. Vedligeholdelsespligten - Lejelovens § 19

Lejeloven af 2015 § 19 omhandler vedligeholdelsespligten og fordelingen der af, medmindre andet er aftalt.¹⁹¹ Efter lovændringen skal lejeloven af 2015 § 19 stk. 1 affattes som følgende; ”*Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, herunder vedligeholde alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde samt sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger*” Bestemmelsen omhandler ifølge forarbejderne udlejers udvendige vedligeholdelsespligt af hele ejendommen, ved at ministeriet har indarbejdet

¹⁸⁴ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, 239.

¹⁸⁵ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, 239.

¹⁸⁶ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, 239.

¹⁸⁷ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, 239.

¹⁸⁸ Vejledning om ind – og fraflytningssyn, mm., pkt. 4.2.

¹⁸⁹ Vejledning om ind – og fraflytningssyn, mm., pkt. 4.1.

¹⁹⁰ Vejledning om ind – og fraflytningssyn, mm., pkt. 4.1.

¹⁹¹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 8.

lejeloven af 2010 § 19, stk. 3 i § 19, stk. 1.¹⁹² Det er en teknisk ændring, som ikke har til hensigt at ændre på retstilstanden.¹⁹³

Hvor langt udlejers vedligeholdelsespligt rækker, skal ifølge litteraturen udledes, af lejeloven af 2015 § 9, stk. 1 ”*det lejedes skal holdes i god og forsvarlig stand*” og lejeloven af 2015 § 19, stk. 1, det skal holdes ”*forsvarlig ved lige*”.¹⁹⁴ Begge standarder skal opfyldes ud fra de konkrete omstændigheder, dvs. ud fra hvad der er aftalt, hvordan lejemålet så ud ved overtagelse osv. dermed får huslejenævnet og domstolene et vidt skøn ved tvister imellem parterne.¹⁹⁵

I lejeloven af 2015 § 19, stk. 2 ændres; ”*Fornyelse af tapet, maling, hvidtning eller anden istandsættelse*” til ”*Vedligeholdelse, herunder såvel indvendig, jf. § 21, som anden vedligeholdelse*” således at bestemmelsen efter ændringen lyder som følgende; ”*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, jf. dog § 22.*” Efter lovændringen er lejeloven af 2015 § 19, stk. 2 gjort ufravigelig, hvilket den ikke var efter lejeloven af 2010.¹⁹⁶

Udlændige, integration- og boligministeriet har ifølge forarbejderne haft et ønske om at præcisere i bestemmelsen, at vedligeholdelse skal ske så ofte som der er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter.¹⁹⁷ Der uddybes ikke nærmere i forarbejderen hvad der menes med påkrævet.¹⁹⁸ Vedligeholdelsesstandard, der skal være må derved fastlægges ved fortolkning.¹⁹⁹ Er det lejede en ”ruin” vil dette have betydning for hvilket niveau det lejede skal vedligeholdes efter.

Det må formodes at give problemer i praksis, da ingen kan vide, hvad der tænkes med påkrævet. Kan det være påkrævet, at alle væggene skal males, hvis parterne på den ene væg kan se, at der f.eks. har hængt et billede, men på de andre vægge kan parterne ikke se noget på, eller skal lejer kun male den ene væg hvorpå billedet har hængt? hvad hvis det giver farve forskelle på væggene i de tilfælde hvor lejer vælger kun at male den ene væg? Der er ikke et entydigt svar herpå, det kan

¹⁹² Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 8 og nr. 9.

¹⁹³ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 8 og nr. 9.

¹⁹⁴ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 242.

¹⁹⁵ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 242.

¹⁹⁶ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 15.

¹⁹⁷ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 8 og nr. 9.

¹⁹⁸ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 9.

¹⁹⁹ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 180.

formodes at være rum til rum der skal tages hensyn til således, at maler lejer en væg i et rum, da skal de resterende vægge også males i rummet, dog behøver lejer ikke at male væggene i alle de andre rum i lejemålet.

Ovenstående har givet anledning til diskussion. Ifølge vejledningens retningslinjer for vurderingen af vedligeholdelsespligten, er der tale om en helhedsvurdering af det lejede forstået på den måde, at hvis nogle dele af lejemålet er i bedre stand end ved indflytning og andre dele er i dårlige stand end ved indflytning, da vil de to ting veje hinanden op og på den baggrund vil lejemålet have samme stand som ved indflytning.²⁰⁰

Ejendomsforeningen Danmark er af en anden opfattelse end vejledningen. Ifølge dem er ovenstående beskrivelse en helhedsvurdering, og måde hvorpå parterne vil udføre denne er ikke i overensstemmelse med loven, og har dermed heller ikke hjemmel i lov.²⁰¹ Baggrunden for Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse findes i lovforarbejderne, da forarbejderne har angivet flere steder, at lejemålet skal vurderes ud fra væg til væg, loft til loft osv., og det vil sige, at der er tale om et flade til flade princip og dermed ikke en helhedsvurdering, hvor godt og dårligt kan veje hinanden op.²⁰²

I litteraturen antages det, at overtager lejer lejemålet nymalet, da vil lejer ligeledes kunne komme til at aflevere lejemålet nymalet ved fraflytning. Dog kun i de tilfælde hvor lejer har overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt og tilbagelevere lejemålet i en stand hvor vedligeholdelse vil være påkrævet.²⁰³ Det betyder, at i de tilfælde hvor lejer ved aftale har overtaget den indvendige vedligeholdelse, da vil lejer som nævnt ovenfor kunne komme til at skulle male ved fraflytning. Det er præciseret i de fleste lejekontrakter, at lejer skal tilbagelevere lejemålet i samme stand som ved overtagelse. Det vil altså sige, at i tilfælde hvor kun dele af det lejede har behov for istandsættelse, vil lejer kun skulle betale for de dele der har behov for at blive istandsat.²⁰⁴

Det kan dermed formodes, at litteraturen antager, at lejemålet skal vurderes fra flade til flade og er dermed af sammen holdning som Ejendomsforeningen Danmark og forarbejderne.

²⁰⁰ Lind Husen, Pernille: Vejledning om ind – og fraflytnings og vedligeholdelse, juridisk artikel, Huset jura nr. 1 – februar 2016.

²⁰¹ Lind Husen, Pernille: Vejledning om ind – og fraflytnings og vedligeholdelse, juridisk artikel, Huset jura nr. 1 – februar 2016.

²⁰² Lind Husen, Pernille: Vejledning om ind – og fraflytnings og vedligeholdelse, juridisk artikel, Huset jura nr. 1 – februar 2016.

²⁰³ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 958

²⁰⁴ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 958

Med disse argumenter i mente og med baggrund i afgørelsen U1993.844H, hvor Højesteret udtalte følgende; ”Højesteret tiltræder, at det lægges til grund, at lejligheden ved appellantens fraflytning var i bedre stand med hensyn til maling, tapetsering og hvidtning end ved hendes indflytning. Uanset aftalen om appellantens vedligeholdelsespligt - lejekontraktens § 4 og de »Almindelige Bestemmelser« §§3, stk.5, og 14, stk.11- har hun herefter i medfør af lejelovens § 98, stk. 1, 3. pkt., jf. § 99 a, ikke pligt til at erstatte indstævnte nogen del af det omtvistede istandsættelsesbeløb. Højesteret tager derfor appellantens påstand til følge.” konkluderes det, at Højesteret vurderer hver enkelte flade for sig, de fremhæver maling, tapetsering og hvidtning, også selvom det i den konkrete sag kunne konkluderes, at lejemålet i sin helhed var i bedre stand ved fraflytning end ved indflytning. Afgørelsen er fra før lovændringen, dog må det formodes at vurderingsgrundlaget efter lovændringen er det samme, da lovgiver med lovændringen fortsat har angivet i lejeloven af 2015 § 21, 2 pkt., at den indvendige vedligeholdelse indebærer hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve. Det vil sige den eneste ændring der er i forbindelse med den indvendige vedligeholdelse er, at lakering af gulvene er indsat i loven og derved er det blevet præciseret, at lakering af gulvene også er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Det konkluderes på baggrund af ovenstående diskussion, at lejemålet skal vurderes fra flade til flade og parterne kan derfor ikke lave en helhedsvurdering hvor godt og dårligt kan veje hinanden op. Det betyder også at lejer fremadrettet kun vedligeholder det der har et konkret behov for vedligeholdelse.²⁰⁵ Hvordan det skal vurdere hvad der kræver vedligeholdelse, vil blive behandlet i understående afsnit.

5.4.1.1.1. Vurdering af vedligeholdelsespligten i forholdet til ejendommens og det lejedes karakter.

Vurderingen af hvor meget vedligeholdelse der skal til i forholdet til ejendommens og det lejedes karakter, må formodes at være vanskelig specielt ved kortere lejeforhold, hvor lejemålet har været brugt på sædvanlig vis og dermed ikke fremstår med videre mangler i forholdet til ved lejeforholdets begyndelse.²⁰⁶ Her ventes det især, at lovændringen vil få en betydning, da lejeloven

²⁰⁵ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 15.

²⁰⁶ Vejledning om ind – og fraflytningssyn, mm., pkt.4.2.

af 2015 § 19, stk. 2 er gjort ufravigelig således, at muligheden for at kræve nyistandsættelse er udelukket.²⁰⁷

Fremadrettet skal lejer kun vedligeholde det, der har et konkret behov for at blive vedligeholdt, hvilket må formodes at give en helt anden praksis især i forholdet til kortere lejeforhold.²⁰⁸

Selvom der ikke længere er mulighed for at kræve nyistandsættelse, kan lejer der overtager et lejemål nymalet, ifølge ministeriet for by, bolig og landdistrikter også forpligtes til at tilbagelevere lejemålet nymalet ved fraflytning efter lovændringen.²⁰⁹ Hvilket er konstateret tidligere. Det sker dog ikke ”automatisk” som inden lovændringen.²¹⁰ Ifølge ministeriet²¹¹ er der en tommelfingerregel, hvor efter lejer skal male lejemålet ca. hver 3 – 4 år ved sædvanlig brug.²¹²

Formodes det at lejer skal male hvert 3 – 4 år, er spørgsmålet, hvad der sker hvis lejer fraflytter lejemålet efter 1½ år. Vil lejer i den situation kunne fraflytte uden, at foretage istandsættelse eller hvor meget istandsættelse vil udlejer kunne kræve af lejer. Ifølge lejeloven af 2015 § 98, stk. 1, 2 pkt. der lyder som følgende; ”*Lejeren skal afleverer det lejede i samme stand som ved overlevering med undtagelse af den forringelse som skyldes slid og ælde og som ikke er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt (..)*” Vil udlejer kunne kræve slid og ælde der falder ind under lejers vedligeholdelsespligt istandsat ved lejers fraflytning også selvom lejer kun har beboet lejemålet i 1½ år. Baggrunden herfor ligger i ordlyden på bestemmelsen, hvor efter det kun er det slid og ælde som lejer ikke har vedligeholdelsespligten på, der falder udenfor udlejers krav på lejer samt det istandsættelse der falder ind under udlejers vedligeholdelsespligt og dermed, ikke kan pålægges lejer igennem dennes vedligeholdelsespligt.

Ministeriet for by, bolig og landdistrikter er blevet spurgt om det er almindeligt anerkendt at den indvendige vedligeholdelse skal foretages ca. hvert 3 – 4 år for, at opfylde lejeloven af 2015 § 19, stk. 2.²¹³ Hertil svarede ministeriet at der ikke ud fra retspraksis kan udledes en grænse for hvornår den almindelige vedligeholdelse indtræder, dog har ministeriet som eksempel anvendt U 1992.12V som den absolutte grænse for hvornår vedligeholdelsen skal foretages.²¹⁴ I dommen blev lejer pålagt

²⁰⁷ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 15.

²⁰⁸ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 15.

²⁰⁹ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 243.

²¹⁰ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 243.

²¹¹ Ministeriet for by, bolig og landdistrikter.

²¹² Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 243.

²¹³ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 243.

²¹⁴ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 244.

at refundere udlejers udgifter til maling og tapet, da lejer ikke havde foretaget vedligeholdelse de sidste 5½ år af lejeperioden.²¹⁵ Landsretten skønnede på den baggrund at udgifterne til maling og tapet ikke overgik hvad der hører under almindelig vedligeholdelse.²¹⁶ Dommen er afsagt længe inden lovændringen, men det formodes at princippet angående hvornår almindelig vedligeholdelse skal foretages inden lovændringen er det samme, som det almindelige vedligeholdelse der kan kræves efter lovændringen.

I tilfælde af, at lejer flytter efter 2½ år, og den almindelige vedligeholdelse skal foretages efter ca. 3 – 4 år og som absolut grænse efter 5 år. Da vil den nye lejer ifølge litteraturen, i teorien overtage den gamle lejers forpligtelser, hvis den gamle lejer ikke skal male og udlejer ikke selv ønsker, at have udgiften.²¹⁷ Det må formodes at betyde at ny lejer vil kunne blive pålagt at male efter højst 2½ år i lejemålet, måske før for, at opretholde vedligeholdelsesstanden på lejemålet. Umiddelbart virker det uoverskueligt og rodet for udlejer at skulle holde styr på.

Lovændringen betyder at lejer skal foretage almindlig vedligeholdelse af lejemålet efter ca. 3 – 4 år og som det absolutt efter 5 år før det går over i misligholdelse af lejemålet. Lovændringen ændre ikke på at lejer kan komme til at male hele lejemålet ved fraflytning hvis det er nymålet ved indflytning, jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 1, 2 pkt. og dermed forhindre lovændringen ikke en af de store udgifter i forbindelse med istandsættelse, hvilket var et af formålene med ændringen af loven.

5.4.1.1.2. Huslejenævnets beføjelser – Lejelovens § 19, stk. 3 og stk. 4.

Med ændringsloven indføres lejeloven af 2010 § 19, stk. 3 i § 19, stk. 1, og der er således som nævnt længere oppe foretaget en teknisk ændring. Af samme årsag ophæves lejeloven af 2010 § 19, stk. 3 der lyder som følgende; ”Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom han skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.” i stedet indsættes et nyt stk. 3 med ordlyden; ” Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere retningslinjer herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejeren ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt.

²¹⁵ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 243.

²¹⁶ U1992.12V.

²¹⁷ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 244.

Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, Grundejernes Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.” Lovændringen betyder, at huslejenævnet kan pålægge udlejer at udføre et bestemt angivet arbejde, på lejers begæring. Det står ikke angivet i lejeloven af 2015 § 19, stk. 3 hvilket arbejde der er tale om, dog har udlejer både den indvendige og den udvendige vedligeholdelse, medmindre andet er aftalt i lejekontrakten ifølge forarbejderne til lejeloven af 2015 § 21.²¹⁸ Det må på den baggrund formodes, at det arbejde udlejer kan blive pålagt at udføre er arbejde på dele af ejendommen som udlejer har vedligeholdelsespligten på. I tilfælde af, at udlejer ikke overholder den frist huslejenævnet fastsætter for at udføre arbejdet, vil huslejenævnet kunne nedsætte lejen med et beløb der svarer til værdien af det påbudte arbejde.²¹⁹

Ifølge forarbejderne foreslås det at huslejenævnets kompetence udvides således at den gælder for alle private ejendomme, herunder ejendomme i uregulerede kommuner samt 80/20 ejendomme i regulerede kommuner.²²⁰

Hvis udlejer ikke udføre det, arbejde som denne har vedligeholdelsespligten på og lejer ikke kan bevise, at det er oprindelige mangler kan det formodes at lejer vil komme til at hæfte ved fraflytning og alligevel ikke. Det må formodes at udlejer skal kunne fremvise kvitteringer for, at manglen er udbedret og kan udlejer ikke det eller på anden vis godtgøre, at vedligeholdelsesarbejdet er udført, da kan man ikke pålægges lejer at hæfte.

Efter lovændringen har lejeloven af 2015 § 19, stk. 4 følgende ordlyd; *”Huslejenævnet kan give påbud efter stk. 3, uanset om udgifterne kan afholdes af indestående på konti efter §§ 18 og 18 b, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.*” Det betyder, at huslejenævnet kan give udlejer påbud i de situationer, hvor udlejer har vedligeholdelsespligten, om at lade bestemt arbejde udfører uanset om der er indestående på vedligeholdelseskontoen således, at vedligeholdelsesstanden såvel indvendig som udvendig bliver opretholdt. Efter lejeloven af 2010 var der ikke et stk. 4 i bestemmelsen, af den årsag det en ændring i sig selv, at stk. 4 er blevet tilføjet bestemmelsen.

²¹⁸ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 11 – 14.

²¹⁹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 10.

²²⁰ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 10.

På baggrund af ovenstående kan det konkluderes at lejeloven af 2015 § 19, stk. 3 og stk. 4 er med til at opretholde standen på ejendommen og lejemålene. I de tilfælde hvor udlejer ikke udfører det arbejde som udlejer bliver pålagt, da kan huslejenævnet nedsætte huslejen således at den stemmer overens med det lejedes værdi. Det kræver dog at lejer anmoder om, at huslejenævnet skal tage stilling.

Standen på lejemålet bliver udover lejeloven af 2015 § 19 også opretholdt igennem lejeloven af 2015 § 21. Denne bestemmelse vedrører den indvendige vedligeholdelse og bliver behandlet i understående afsnit.

5.4.1.2. Den indvendige vedligeholdelse – Lejelovens § 21.

Med lovændringen er der foretaget ændringer i lejeloven af 2015 § 21 og de lyder som følgende; *”udelukkende”* ændres til *”helt eller delvist”* og *”at vedligeholde lejligheden med hvidtning, maling og tapetsering”* ændres til; *”indvendig vedligeholdelse”*. Således at lejeloven af 2015 § 21, 1 pkt., lyder som følgende efterændringen; *”Når en lejlighed er udlejet helt eller delvis til beboelse, anses udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse for opfyldt, når han til dette formål løbende har afholdt de beløb, der skal anvendes hertil efter reglerne i §§ 22 og 23.”* Ifølge forarbejderne er ændringen i 1 pkt., lavet for at klargøre, at der er forskel på indvendig- og udvendig vedligeholdelse.²²¹

Hvis ikke andet er aftalt i lejekontrakten, har udlejer både den indvendige og den udvendige vedligeholdelse på ejendommen.²²² Fornøden vedligeholdelse af nøgler og låse henhører dog fortsat under lejer, jf. lejeloven af 2015 § 20.²²³ I de tilfælde hvor udlejer ikke har overdraget den indvendige vedligeholdelse til lejer igennem lejeaftalen, skal udlejer årligt afsætte et fast beløb på en konto for lejligheden til den indvendige vedligeholdelse.²²⁴ Beløbet opkræves fra lejer igennem huslejen.²²⁵

Forarbejderne foreslår endvidere en udvidelse af anvendelsesområdet for beløbet der afsættes på vedligeholdelseskontoen.²²⁶ Denne udvidelse betyder, at der også skal afsættes beløb til lejligheder

²²¹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget, pkt. 3.3.2.

²²² Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 11 – 14.

²²³ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 11 – 14.

²²⁴ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 11 – 14.

²²⁵ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 11 – 14.

²²⁶ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 11 – 14.

som er en del af et blandet lejemål og derved kun er udlejet delvis til beboelse.²²⁷ Dette indebærer, at der også sættes beløb ind på kontoen, som vedrører den del af lejemålet, der er udlejet til andet end beboelse, dog med den modifikation at delvis lejemål, hvor beboelsesdelen er fysisk adskilt fra den anden del af det lejede, afsættes der kun et beløb til den del som er til beboelse.²²⁸

5.4.1.2.1. Udvidelse af bestemmelsen – lejelovens § 21, 2pkt.

Som 2 pkt. i bestemmelsen indsættes følgende efter lovændringen; *”Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve. Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, finder 1. pkt. kun anvendelse for så vidt angår den del af det lejede, der er udlejet til beboelse.”* Lakering af gulvene er tilføjet i bestemmelsen for at præcisere, at dette er en del, af den indvendige vedligeholdelse, da der inden lovændringen har været forskellige, meninger vedrørende lakering af gulvene og hvorvidt det var en del af den indvendige vedligeholdelse.²²⁹

I dommen T:BB 2011.462 måtte udlejer acceptere at der var foretaget gulvbehandling rekvireret af lejer med rette og derfor skulle udgiften, dertil dækkes af midler på lejlighedens indvendige vedligeholdelseskonto. Landsretten udtalte følgende; *”Landsretten finder ikke grundlag for at tilsidesætte Jette Hjuler Madsens forklaring, der tillige understøttes af indholdet af de fremlagte breve, hun har sendt til Ejendomskontoret om sagen, og den omstændighed, at hun kontaktede netop Polles Gulvservice, der er Ejendomskontorets faste gulvbehandlingsfirma. I overensstemmelse hermed lægger landsretten således til grund, at Jette Hjuler Madsen ringede til Ejendomskontoret og oplyste, at hun ønskede at få ordnet sine gulve og få det betalt over vedligeholdelseskontoen, og at den pågældende medarbejder på kontoret under samtalen oplyste hende om den aktuelle saldo på vedligeholdelseskontoen og sagde, at der nok skulle være råd til en gulvbehandling”*. Dommen understøtter dermed holdningen om, at gulvbehandling er omfattet af den indvendige vedligeholdelseskonto. Anderledes var det i dommen GD 2002.52V, hvor lejer ikke havde indgivet en skriftelig påtale angående misligholdelse af gulvet ved indflytning, hvilket stod i vedligeholdelsesreglementet, at lejer skulle gøre indenfor 14 dage, efter indflytning. Dette blev lejer

²²⁷ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 11 – 14.

²²⁸ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 11 – 14.

²²⁹ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 11 – 14.

information om ved indflytning. På den baggrund fandt boligretten ikke grundlag for, at fravige reglerne om at vedligeholdelseskontoen kun omfatter almindelig vedligeholdelse og ikke misligholdelse. Lejer hæfter af den grund for istandsættelse af gulvet.

Det formodes, at lejer ville kunne få den indvendige vedligeholdelseskonto til at dække gulvet i den situation, at lejer havde påtalt gulvet ved indflytning og dermed bekræfter denne dom ligeledes holdning om at lakering af gulve er omfattet af vedligeholdelseskontoen.

Efter lovændringen står det direkte i loven, at lakering af gulve, er en del af den indvendige vedligeholdelse og enhver tvivl om dette er dermed fjernet. Helt specifikt skal der, foretages en mellemslibning af de gulve der skal lakeres.²³⁰

Ordlydsændringen af lejeloven af 2015 § 21 betyder, at bestemmelsen ikke længere kun finder anvendelse når lejligheden benyttes udelukkende til beboelse.²³¹ Det følger af 2 pkt. i bestemmelsen at den fremadrettet finder anvendelse ved delvis udlejning til beboelse, med den præcisering i 2 pkt., at det delvist beboede lejemål skal være i samme fysiske enhed som lokalerne der ikke anvendes til beboelse for, at bestemmelsen finder anvendelse på begge dele.²³² Det betyder også at lejligheder, hvor beboelsesdelen ikke er i samme enhed som lokalerne, vil 1 pkt. kun finde anvendelse på den del af lejemålet der anvendes til beboelse.²³³

Ovenstående lovændring får virkning for lejeaftaler vedrørende blandede lejemål der indgås efter lovens ikrafttræden.²³⁴ Det betyder at blandede lejemål, som er indgået inden lovændringen den 1. juli 2015 holdes udenfor. For disse lejemål gælder lejelovens af 2010 § 21.²³⁵

Ændringen af lejeloven af 2015 § 21 betyder at der ikke længere kan være tvivl i forbindelse med udlejers krav på lejer angående slibning af gulvene, da der nu direkte i loven står, at gulvene er en del, af den indvendige vedligeholdelse og derfor skal istandsættes, når det er påkrævet. Man har i bestemmelsen præciseret den indvendige vedligeholdelse og hvad den omfatter.²³⁶ Det er ligeledes blevet klargjort hvem vedligeholdelsespligten er pålagt i henhold til loven, eller som fravigelse ved

²³⁰ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 11 – 14.

²³¹ LOV nr. 310 af 30/03/15 - § 21.

²³² LOV nr. 310 af 30/03/15 - § 21.

²³³ LOV nr. 310 af 30/03/15 - § 21.

²³⁴ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 11 – 14.

²³⁵ Birk, Rohde & Kjær Stolt: Lejeloven med kommentarer, side 255.

²³⁶ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 11 – 14.

aftale, hvilket har betydning i forbindelse med om det er lejer eller udlejer, der skal foretage vedligeholdelse og dermed får det betydning for udlejers adgang til at rejse krav mod lejer.²³⁷ Om vedligeholdelsespligten henhører under udlejer eller lejer har også betydning når der sondres mellem slid og ælde og misligholdelse, da lejer hæfter for slid og ælde i det omfang det er omfattet af vedligeholdelsespligten jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 1, 2 pkt.²³⁸ Sondringen mellem slid og ælde og misligholdelse behandles i understående afsnit.

5.4.1.3. Sondring mellem slid og ælde og misligholdelses.

Inden lovændringen var sondring mellem misligholdelse og almindelig slid og ælde fra lejers side, ofte vanskelig at foretage.²³⁹ Udgangspunktet var, at såfremt lejer eller personer lejer bærer ansvaret for havde foretaget culpøse handlinger, der havde medført skade og dermed misligholdelse ved lejemålet, ville lejer blive holdt ansvarlig herfor og udlejer ville kunne kræve erstatning, jf. lejeloven af 2010 § 25, stk. 2.²⁴⁰ Havde der ingen uforsvarlig adfærd fundet sted, da må skaden tilskrives almindelig slid og ælde.²⁴¹

Efter lovændringen er sondring mellem misligholdelse og slid og ælde stadig en hårfin grænse. Udgangspunktet er stadig, at såfremt lejer eller personer lejer bærer ansvaret for har handlet culpøst eller uforsvarligt og dette har medført skader, da vil lejer blive holdt ansvarlig herfor jf. lejeloven af 2015 § 25, stk.2.

Som konstatering af den hårfine grænse imellem misligholdelse og slid og ælde, kan nævnes trægulve, der er lakeret og hvor lakken er slidt, i et omfang som gør, at træet har taget skade.²⁴² Skaden kan skyldes almindelig brug og stadig, er der tale om misligholdelse, hvis lejer ikke har forsøgt tilstrækkeligt, for at afværge skadens indtræden, dvs. lejer burde have lakeret gulvet, i de tilfælde hvor vedligeholdelsespligten henhører under lejer. I tilfælde af, at udlejer har vedligeholdelsespligten, skal lejer underrette udlejer, så udlejer får, en chance for at forhindre

²³⁷ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 11 – 14.

²³⁸ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 15.

²³⁹ Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2014, side 393.

²⁴⁰ Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2014, side 393.

²⁴¹ Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2014, side 393.

²⁴² Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2015, side 610.

skaden.²⁴³ Et andet eksempel kan være ridser og mærker i en køkkenbordplade. I en sådan situation, vil en konkret vurdering kunne afgøre om lejer kan blive pålagt at udskifte bordpladen helt eller delvist.²⁴⁴ Hvis der kun er meget få mærker og disse er næsten utydelige, kan det tale imod en udskiftning af hele bordpladen.²⁴⁵ I tilfælde af enkelte dybe ridser, der betegnes som misligholdelse, da skal skaden ses i lyset af udlejers krav tillige proportionaliteten mellem den påførte skade og krav om udskiftning af hele bordpladen, hvilket kan føre til at udlejer kun få dele af kravet fyldestgjort, på baggrund af de almindelige regler om erstatningsudmåling.²⁴⁶

Udbedringen i tilfælde hvor skaderne tilskrives slid og ælde afhænger af vedligeholdelsespligten. Har udlejer vedligeholdelsespligten, er det denne som skal betale for udbedring.²⁴⁷ Tilskrives den indvendige vedligeholdelse lejer og står der ikke i lejekontrakten, at lejemålet skal afleveres nyistandsat for lejeaftaler indgået inden lovændring, da kan udlejer kun stille krav til istandsættelse efter lejeloven af 2015 § 19, stk. 2 som har følgende ordlyd; *”Fornyelse af tapet, maling, hvidtning, eller anden istandsættelse som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter jf. dog § 22”*.

Bestemmelsen gør istandsættelse til en konkret vurdering fra flade til flade.²⁴⁸ Lejeperiodens varighed skal inddrages i vurderingen for at kravet om vedligeholdelse ikke strider imod reglen i lejeloven af 2015 § 98, stk. 1, 3 pkt. jf. lejeloven af 2015 § 99a, hvor efter lejer ikke kan pålægges, at sætte det lejede, i bedre stand end ved indflytning.²⁴⁹ Udlejer vil dog med rette kunne stille krav om, at rengøring af det lejede, udbedring af skader hvor risikoen påhviler udlejer, men lejer ikke har oplyst udlejer omkring skaderne, udførelse af vedligeholdelsesarbejde hvor vedligeholdelsespligten tilkommer lejer, men hvor denne ikke har vedligeholdt i henhold til aftalen eller hvor der er tale om nyistandsættelse, dækning af ekstra udgifter f.eks. pga. lejer var ryger, samt meget andet.²⁵⁰

²⁴³ Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2015, side 610.

²⁴⁴ Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2015, side 611.

²⁴⁵ Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2015, side 611.

²⁴⁶ Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2015, side 611.

²⁴⁷ Lovforslaget 2014/1 LSF 97 – Bemærkninger til lovforslaget enkelte bestemmelser, til nr. 11 – 14.

²⁴⁸ Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2014, side 393.

²⁴⁹ Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2014, side 394.

²⁵⁰ Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2014, side 394 og Grubbe & Edlund: Bolig lejeret, 2015, side 609 og 610.

I relation til de krav lejer kan stilles overfor, er der forskel angående det arbejde, der udføres for, at fjerne slid og ælde og det arbejde der udføres for at fjerne misligholdelse.²⁵¹ Arbejde der udføres for at fjerne slid og ælde er almindelig istandsættelseskrav og dermed os krav, som udlejer kan miste, hvis ikke, udlejer overholder reglerne i lejeloven af 2015 § 9, stk. 2, jf. lejeloven af 2015 § 9, stk. 4 omkring foretagelse af indflytningssyn, hvorimod de istandsættelseskrav der kommer efter udbedring af misligholdelse er krav, som udlejer altid vil kunne kræve af lejer uanset om indflytningssynet har været foretaget eller ej.²⁵² På den baggrund skal der sondres imellem kravene.

Sondringen imellem arbejde der udføres for, at fjerne slid og ælde og det arbejde der udføres for, at fjerne misligholdelse, har kun betydning i tilfælde af, at udlejer ikke overholder reglerne i lejeloven af 2015 § 9, stk. 2, da udlejer i den situation kan miste de almindelige istandsættelseskrav, jf. lejeloven af 2015 § 9, stk. 4. Yderlige har det betydning, om vedligeholdelsespligten er hos lejer eller udlejer. Har lejer vedligeholdelsespligten, vil udlejer kunne gøre kravene gældende for både slid og ælde og misligholdelse jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 1, 2 pkt.

Det kan altså konstateres at der foretages samme sondringen mellem slid og ælde og misligholdelse som inden lovændringen. Der er dog sket en ændring i forbindelse med de situationer hvor lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, da sondringen i disse tilfælde er irrelevant jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 1, 2pkt.

Ligegyldigt om lejemålet har behov for istandsættelse på baggrund af slid og ælde eller på grund af misligholdelse, kan der sanktioneres ved manglende overholdelse af vedligeholdelsespligten, hvilket bliver behandlet i det følgende afsnit.

5.4.1.4. Sanktioner

Reglerne for sanktionering i forbindelse med manglende overholdelse af vedligeholdelsespligten vedrører både lejer og udlejer.²⁵³

²⁵¹ Lind Husen, Pernille: Vejledning om ind – og fraflytnings og vedligeholdelse, juridisk artikel, Huset jura nr. 1 – februar 2016.

²⁵² Lind Husen, Pernille: Vejledning om ind – og fraflytnings og vedligeholdelse, juridisk artikel, Huset jura nr. 1 – februar 2016.

²⁵³ <http://uibm.dk/arbejdsomrader/bolig/private-udlejningsboliger/vedligeholdelse-1>

Ved udlejers manglende overholdelse af vedligeholdelsespligten. Da kan sanktionerne eksempelvis være et påbud om udbedring af vedligeholdelsesmanglerne eller det kan være en nedsættelse af lejen. Det er huslejenævnet eller domstolene der afgør disse sanktioner.²⁵⁴

I forbindelse med lejers vedligeholdelsespligt, vil vurderingen af om lejer har overholdt pligten ved fraflytning tage udgangspunkt i lejemålets tilstand ved indflytning. Det er fastlagt i indflytningsrapporten, hvorledes lejemålets tilstand er ved fraflytning.²⁵⁵ Hvis lejer ikke opretholder vedligeholdelsespligten, så den stemmer overens med indflytningsrapporten med undtagelse af det vedligeholdelse der falder ind under udlejers vedligeholdelsespligt, da vil lejer komme til at hæfte for istandsættelsen ved fraflytning.

²⁵⁴ <http://uibm.dk/arbejdsomrader/bolig/private-udlejningsboliger/vedligeholdelse-1>

²⁵⁵ <http://uibm.dk/arbejdsomrader/bolig/private-udlejningsboliger/vedligeholdelse-1>

6. Konklusion

I specialet er det undersøgt hvordan gældende ret er efter lovændringen, hvormed obligatorisk ind- og fraflytningssyn er blevet indført. Det er blevet undersøgt hvilken betydning flyttesynene får for udlejers adgang til, at rejse krav ved lejers fraflytning.

For at kunne fremsætte sine krav mod lejer ved fraflytning skal udlejer efter lovændringen foretage flyttesyn af lejemålet ved ind- og fraflytning. Der skal i den forbindelse udfærdiges en synsrapport på begge flyttesyn, som udleveres til lejer. Det er et krav at udlejer foretager flyttesynene af lejemålet. Overholder udlejer ikke dette krav, kan udlejer ikke fremsætte sine istandsættelseskrav ved fraflytning.

Der er en formodning om, at ind- og fraflytningssynene giver mere arbejde til udlejer. Udlejer skal nu sikre at lejer modtager synsrapporterne enten ved fysisk udlevering på synene eller ved at sende rapporten i de tilfælde hvor lejer møder op til synene og nægter modtagelse af synsrapporterne eller er forhindret i, at fremmøde. Det er her blevet undersøgt om elektronisk kommunikation kan aftales, således at udlejer kan sende synsrapporterne via læsbare medier f.eks. mail og det blev konstateret at der ikke kunne foretages en forhånds aftale om elektronisk kommunikation. Der står direkte i loven, at synsrapporten skal udleveres til lejer, hvis lejer møder op på synet, dog står der ikke angivet at den skal udleveres i fysisk form. Den fysiske udlevering er fremkommet igennem forarbejderne via en fortolkning af loven, af den årsag har der været uenighed i litteraturen omkring elektronisk udlevering, da noget af litteraturen har en formodning om at der skal ske sanktionering i tilfælde af anvendelse af elektronisk kommunikation, når lovenes bestemmelser er fortolket til, at der skal være fysisk udlevering. I anden litteratur, er opfattelse, at det skal stå direkte i lejeloven af 2015 § 4, stk. 2 før der ikke kan aftales elektronisk kommunikation. Konklusionen på overstående problemstilling er, at lejer skal have udleveret synsrapporterne i fysisk form hvis lejer møder op på synene og der kan derfor ikke anvendes elektronisk kommunikation i disse tilfælde.

Der er en formodning om, at indførelsen af obligatorisk ind- og fraflytningsrapporter giver et bedre overblik over retsstillingen mellem lejer og udlejer ved lejemålets ophør. Parterne får fastlagt standen på lejemålet allerede ved indflytning. I tilfælde af uenighed, har lejer fortsat gennem lejelovens § 14 mulighed for at gøre mangler gældende, som lejer ikke ønsker at hæfte for ved

fraflytning. Lejer vil ikke komme til at hæfte hvis denne ikke gør manglerne gældende, men det kan give bevismæssige problemer, som alligevel i sidste ende betyder, at lejer kommer til at hæfte.

Indflytningsrapporten, samt lejers reklamation jf. lejeloven af 2015 § 14, sammenholdt med fraflytningsrapporten, giver et billede af, hvilke istandsættelseskrav udlejer kan gøre gældende mod lejer. Dokumentationen på lejemålets stand ved indflytning og ved fraflytning skulle gerne være med til at nedsætte antallet af tvister. Det vides dog ikke på nuværende tidspunkt, om det er tilfældet.

I forbindelse med fraflytning er der efter lovændringen to frister som udlejer skal overholde for at kunne gøre sine krav gældende jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 3 og stk. 4. De fleste udlejere foretog i forvejen fraflytningssyn, så på det punkt er ændringen derfor ikke så markant. Forskellen ligger i at det nu er et krav for at kunne gøre istandsættelseskrav gældende hvor det inden lovændringen var frivilligt.

Den første frist løber fra udlejers bekendtskab med lejers fraflytning og 14 dage frem. Udlejer skal inden for 7 dage efter bekendtskabet med lejers fraflytning indkalde lejer til afholdelse af flyttesyn. Den anden frist løber fra afholdes af flyttesynet og 14 dage frem. På flyttesynet skal udlejer fremsætte de istandsættelseskrav, som udlejer ønsker at gøre gældende over for lejer. Lejer skal have synsrapporten med specifikke krav udleveret på synet, hvis lejer er tilstedeværende, således lejer ved, hvilke krav udlejer vil gøre gældende. Det er konstateret i den forbindelse, at udlejer efterfølgende har 14 dage til at sende den samme synsrapport til lejer med detaljer angående priser på istandsættelsesarbejdet. Det betyder at udlejer ikke kan fremsætte nye krav efter afholdelse af fraflytningssynet, medmindre der er tale om skjulte fejl og mangler. I tilfælde af, at lejer ikke er fremmødt til fraflytningssynet, da skal udlejer sende rapporten inden for 14 dage efter afholdelse af flyttesynet.

Fristen til at gøre kravene gældende ved fraflytning kan heller ikke efterlovændringen forlænges, da udlejer efter lovændringen har op til 4 uger, til at gøre sine istandsættelseskrav gældende.

En anden stor ændring ligger i at udlejer efter lovændringen ikke længere kan kræve nyistandsættelse ved fraflytning. Aftaler om nyistandsættelse kan ikke indgås efter 1/7 2015, hvilket

kan give en formodning om dyre istandsættelsesregninger til udlejer, hvis udlejer ønsker at bevare sine lejemål fuldstændig nyistandsat ved indflytning.

Ved fjernelse af nyistandsættelsesaftaler kan der være en formodning om, at de storeistandsættelsesregninger vil blive formindsket en anelse. Det er dog ikke helt hvad der er sket. Lejer skal jf. lejeloven af 2015 § 19, stk. 2 kun vedligeholde det der har et konkret behov. Ydermere skal lejer tilbagelevere det lejede i samme stand som ved overtagelse jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 1, 3 pkt.

I tilfælde af, at lejer ved indflytning, flytter ind i et lejemål, der er nymalet, da kan lejer stadig blive pålagt at male hele lejemålet ved fraflytning. Det er dog en forudsætning, at lejer har den indvendige vedligeholdelse jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 1, 2 pkt. Baggrunden herfor ligger i at lejer, jf. lejeloven af 2015 § 98, stk. 1, 3 pkt., skal aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelse, med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde og som ikke er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt. Det betyder at lejer kun kan lade det slid og ælde blive, som hører ind under udlejers vedligeholdelsespligt. Lovændringen kan dermed ikke forventes, at ændre på de store udgifter der kan være til maling i forbindelse med istandsættelse ved lejemålets ophør.

I forbindelse med vurdering af, hvad der er påkrævet vedligeholdelse jf. lejeloven af 2015 § 19, stk. 2, er det blevet belyst i specialet, at der er tale om en flade til flade vurdering. Det betyder at godt og dårligt ikke kan veje hinanden op ud fra en helhedsvurdering. Som konstatering af den påstand henvises til dommen U1993.844H. Det er yderlig konstateret at vedligeholdelsen af lejemålet skal foretages hvert 3 – 4 år ca. Der er tale om en konkret vurdering, da det kan veksle afhængig af hvor godt lejer behandler lejemålet.

Inden lovændringen var der i forbindelse med den indvendige vedligeholdelse jf. lejeloven af 2015 § 21 diskussion vedrørende lakering af gulve og om dette var omfattet af den indvendige vedligeholdelseskonto. For at få afklaret denne problemstilling har man indført lakering gulvene direkte i lovteksten, da enhver tvivl omkring dette dermed er fjernet. Det betyder at den indvendige vedligeholdelse, som i mange tilfælde overgår til lejer igennem aftale indebærer hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve.

Det er hermed afklaret af lejer hvis denne har den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, skal foretage vedligeholdelse hvert 3 – 4 år, og der er tale om hvidting, maling, tapetsering og lakering af gulvene. Det formodes at være en konkret vurdering af hver flade der afgøre hvornår lejemålet skal istandsættes. Vælger lejer ikke at foretage noget istandsættelsesarbejde, da vil ovenstående være istandsættelseskrav udlejer kan gøre gældende, samt andre mangler og fejl ved lejemålet, som ikke har været tilstede ved indflytning.

Den nye lov har ikke været der længe nok til at kunne konkludere om reglerne har den tiltænkte virkning, dog er der en formodning om, at der stadig vil komme store tvister i forholdet til udlejers krav på istandsættelse ved lejemålets ophør. Samtidig er der en formodning om, at nogen af ændringerne f.eks. ind- og fraflytningsrapporterne, som er kommet med lovændringen vil få en positiv effekt, da de er en hjælp til at dokumentere lejemålets stand.

7. English abstract

The landlord's requirements by end of the lease

Master thesis written by Heidi Degner Jensen, 10th semester, Law, AAU.

This master thesis deals with current law after the change in the tenancy agreements concerning the landlord's requirements by end of a lease.

The aim of the thesis is through law methods to disclose what is valid law after the change in the tenancy agreements no. 310 of 2015 regarding the landlord's legal requirements by the end of a lease.

The change in the tenancy agreements introduced mandatory appearance of the tenancy which was optional for the landlord before the change. By the introduction of mandatory appearance the landlord must follow the rules set, to make his repair requirements valid, which mean that the landlord must convene the tenant to appear in both. The landlord is obligated to produce reports, to hand out to the tenant in physical form during the end of the lease. In relation to a tenant vacating the premises, the landlord must include all his legal demands for repair requirements, in order to make them valid, as requirements obtained after the appearance is invalid to the tenant.

The Tenant can't violate the premises without cost. If the landlords haven't followed his obligations regarding to appearance then he can still claim repair requirements, due to the tenant's violation of the premises.

In regard to the tenant vacating the premises the landlord has no legal rights to demand the tenancy refurbished. If the tenant has the interior maintenance obligation, it gives him some obligations in concern to renovating and maintaining the premises. What is not included in the interior maintenance is considered external maintenance which the landlord is responsible for.

After the change in the tenancy agreements, both the rule set and all what that includes have to be followed by the landlord. If not, then he can't claim repair requirements when the tenant moves out. Furthermore the landlord can only claim "agreed mandatory repair requirements" after the change in the tenancy agreements because the legislator have removed the possibility of new refurbishment.

8. Kilder og Litteratur

LOVGRUNDLAG:

- LOV nr. 310 af 30. marts 2015
- LOV nr. 632 af 11. juni 2010

LOVFORSLAG:

- Lovforslag 2014/1 LSF 97: Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen)

VEJLEDNINGER:

- VEJ nr. 10936 af 21/10/2015: Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme

LITTERATUR:

- Birk, Martin, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt:
"Lejeloven med Kommentarer"
1. udgave, 1. oplæg. Jurist- og økonomforbundets forlag, 2015.
- Evald, Jens:
"At tænke juridisk"
3. udgave, 5. oplag. Nyt Juridisk Forlag, 2009.
- Gomard, Bernhard, Hans Viggo Godsk Pedersen og Anders Ørgaard:
"Almindelig kontraktsret"
4. udgave, 1 oplag. Jurist- og økonomforbundets forlag, 2012.
- Grubbe, Niels og Hans Henrik Edlund:

"Boliglejeret"

1. udgave, 7. oplag. Karnov Group A/S, 2014.

- Grubbe, Niels og Hans Henrik Edlund:

"Boliglejeret"

2. udgave, Karnov Group A/S, 2015.

- Wegener, Morten:

"Juridisk metode"

3. Reviderede udgave. Jurist - og økonomforbundets Forlag, 2000.

ARTIKLER:

- Amiri, Aqbal og Theis Jacobsen: *Væsentlige ændringer i lejelovgivningen – en forenkling og modernisering?* (TBB2015.195)
- Ditte Westmark: *Analog anvendelse af aftalelovens § 40*, Justitia nr. 3/2011 p. 49-83.
- Lind Husen, Pernille. Ejendomsforeningen Danmark: *Vejledningen om ind- og fraflytning og vedligeholdelse*, Juridisk artikel, Huset jura nr. 1 - februar 2016;
<http://ed.lovportaler.dk.zorac.aub.aau.dk>

LINKS:

- Kgl. Resolution af 28. juni 2015; http://www.stm.dk/_p_8063.html

WEBSITES:

- <http://uibm.dk/arbejdsomrader/bolig/private-udlejningsboliger/vedligeholdelse-1>
- <http://uibm.dk/arbejdsomrader/bolig/private-udlejningsboliger/huslejenaevn-og-klagemuligheder>
- <https://www.borger.dk/sider/huslejenaevn.aspx>

9. DOMSREGISTER

UGESKRIFT FOR RETSVÆSEN (U):

U2013.1250V

U1993.844H

U1992.12V

TIDSSKRIFT FOR BOLIG – OG BYGGERET (T:BB):

T:BB:2015.47V

T:BB:2013.475

T:BB:2013.24

T:BB: 2011.462

T:BB:2010.343V

T:BB:2009.347V

T:BB:2002.262V

T:BB:2001.179H

GRUNDEJERNES DOMSSAMLING (GD):

GD 2011/09V

GD 2010.55V

GD 2005.57Ø

GD 2003.56V

GD 2002.52V