

# *LEJEMÅLETS STAND I BOLIGLEJEMÅL OG ERHVERVSLEJEMÅL*

*The state of the apartment in residential and commercial leases*

*Nadja Ingemann Stenberg*

*Aalborg Universitet | Lejeret  
Vejleder: Carsten Munk-Hansen*

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Abstract.....   | 3  |
| 1. Om specialet.....  | 5  |
| 1.1 Indledning .....  | 5  |
| 1.2 Emne .....  | 5  |
| 1.3 Afgrænsning.....  | 5  |
| 1.4 Metode og retskildemateriale .....                                      | 7  |
| 2. Lejemålets stand ved indflytning i boliglejemål .....                    | 9  |
| 2.1 God og forsvarlig stand.....  | 9  |
| 2.2 Indflytningssyn og indflytningsrapport .....                            | 11 |
| 2.2.1 Indflytningssyn .....   | 11 |
| 2.2.2 Indflytningsrapport.....  | 12 |
| 2.2.3 Bortfald af krav på istandsættelse .....                              | 13 |
| 2.3 Reklamationsfrist ved mangler .....                                     | 14 |
| 2.4 Mangelsbeføjelser .....   | 15 |
| 2.4.1 Afhjælpning.....  | 16 |
| 2.4.2 Forholdsmæssigt afslag.....   | 18 |
| 2.4.3 Ophævelse .....   | 20 |
| 2.4.4 Erstatning .....  | 21 |
| 3. Lejemålets stand ved indflytning i erhvervslejemål.....                  | 22 |
| 3.1 Aftalefrihed.....   | 22 |
| 3.2 Reklamationsfrist.....  | 24 |
| 3.3 Mangelsbeføjelser .....   | 25 |
| 3.3.1 Afhjælpning.....  | 26 |
| 3.3.2 Forholdsmæssigt afslag.....   | 27 |
| 3.3.3 Ophævelse .....   | 28 |
| 3.3.4 Erstatning .....  | 29 |
| 4. Lejemålets stand under lejeforholdets beståen i boliglejemål .....       | 31 |
| 4.1 Udlejers vedligeholdelsespligt .....                                    | 31 |
| 4.1.1 Udvendig vedligeholdelse .....  | 31 |
| 4.1.2 Indvendig vedligeholdelse.....  | 33 |
| 4.1.3 Hvor ofte skal der ske vedligeholdelse .....                          | 35 |
| 4.1.4 Lejers mulighed for at sikre at udlejer opfylder sine pligter .....   | 37 |
| 4.2 Lejers vedligeholdelsespligt .....                                      | 37 |
| 4.2.1 Lejers pligt til at behandle lejemålet forsvarligt.....               | 37 |
| 4.2.2 Indvendig vedligeholdelse.....  | 39 |
| 4.2.3 Udlejers mulighed for at sikre at lejer opfylder sine pligter .....   | 41 |
| 5. Lejemålets stand under lejeforholdets beståen i erhvervslejemål .....    | 42 |
| 5.1 Udlejers vedligeholdelsespligt .....                                    | 42 |
| 5.1.1 Udvendig vedligeholdelse .....  | 42 |
| 5.1.2 Indvendig vedligeholdelse.....  | 44 |
| 5.1.4 Lejers mulighed for at sikre at udlejer overholder sine pligter ..... | 45 |
| 5.2 Lejers vedligeholdelsespligt .....                                      | 46 |
| 5.2.1 Lejers pligt til at behandle lejemålet forsvarligt.....               | 46 |
| 5.2.2 Aftalt vedligeholdelsespligt.....                                     | 47 |
| 5.2.3 Udlejers mulighed for at sikre at lejer opfylder sine pligter .....   | 47 |
| 6. Lejemålets stand ved fraflytning i boliglejemål.....                     | 49 |

|   |    |
|---|----|
| 6.1 Istandsættelse ved fraflytning.....                     | 49 |
| 6.1.1 Nystandsættelsesklausuler .....                       | 51 |
| 6.1.2 Udlejers tab.....                                     | 53 |
| 6.2 Fraflytningssyn og fraflytningsrapport .....            | 54 |
| 6.2.1 Fraflytningssyn.....                                  | 54 |
| 6.2.2 Fraflytningsrapport .....                             | 56 |
| 6.3 Udlejers reklamationsfrist.....                         | 58 |
| 7. Lejemålets stand ved fraflytning i erhvervslejemål ..... | 61 |
| 7.1 Flyttesyn og flytterapport.....                         | 61 |
| 7.2 Istandsættelse ved fraflytning.....                     | 62 |
| 7.2.1 Udlejers tab.....                                     | 63 |
| 7.3 Udlejers reklamationsfrist.....                         | 63 |
| 8. Tvistløsning .....                                       | 66 |
| 8.1 Huslejenævnet .....                                     | 66 |
| 8.2 Boligretten.....  | 66 |
| 9. Konklusion.....  | 68 |
| 10. Litteraturliste .....                                   | 72 |
| 10.1 Lov og lovforarbejder.....                             | 72 |
| 10.2 Litteratur.....  | 72 |
| 10.3 Andet .....  | 72 |
| 10.4 Domsregister.....                                      | 73 |

## Abstract

This master thesis deals with the state of the apartment, in connection to both residential leases and commercial leases, according to the Danish Rent Act and the Danish Commercial Rent Act. This thesis is a study of the rules at the beginning of the lease, during the term of the lease and at the end of the lease. Furthermore, the thesis will include requirements which the parties have concerning the state of the apartment.

The thesis will apply the legal dogmatic method, as it aims to describe current law. Relevant legislation will be examined, including case law and legislative work to interpret the law. At last the legal litterateur will be used in the argumentation.

The study will start out by examining the rules for occupation. The tenant has the right to acquire the apartment in good condition in residential leases. In addition, the landlord is required to make a move-in inspection and fill in a moving in report in residential leases. In commercial leases, the state of the apartment is usually addressed in the contract. Subsequently, the tenant has claims in connection with the state of the tenancy, including the remedy of non-conformity, proportional reduction, termination and compensation.

During the term of the lease, the tenancy must comply with the contract, therefore it is usually necessary to maintain regularly. Generally, the duty of maintenance is placed on the landlord, including the duty to maintain externally and internally. It is the parties' agreement that determines who is required to maintain and what the duty entails. When a party has the duty of maintenance, maintenance must be done as often as required by the property and the nature of the rent. Generally, the duty to maintain internally only involves whitewash, painting, wallpaper hangings and varnishing of the floors. Everything else is covered by the duty to maintain externally.

When the tenancy has been vacated, it must be delivered in conformity with the contract. The landlord has a duty to schedule and hold a pre-vacation inspection. In connection to that, the landlord has to file a report. Even though this duty only applies to residential leases, it is often practiced in commercial leases too. It is the parties' agreement that determines what the landlord can require in connection to the restoration of the tenancy. There is a distinction between breach, and wear and tear, where the tenant will always have to pay for damage as a result of tenant's breach. Repairs made because of degradation as a result of wear and tear, must be paid by the party who has the duty to maintain that particular building component.

Most of the rules concerning the state of the apartment in the Danish Rent Act are protective mandatory, whereas the examined rules in the Danish Commercial Rent Act are non-mandatory. As a result, the tenant in residential leases will have a better protection against the landlord. The state of the apartment in commercial leases are not equally regulated, because the parties' need to make individual agreements.

# 1. Om specialet

## 1.1 Indledning

I Danmark er der mange lejeboliger og i 2015 boede 41,3% af befolkningen til leje.<sup>1</sup> Inden for det lejeretlige område opstår der tit tvister mellem lejer og udlejer, og hver 5. af de sager Huslejenævnet behandlede vedrørte fraflytningsopgørelser.<sup>2</sup> Reglerne for indflytning og fraflytning i lejeloven er dertil blevet ændret i 2015 således, at der i boliglejemål nu er indført obligatorisk indflytnings- og fraflytningssyn. Baggrunden for ændringen er at mange tvister mellem udlejer og lejer angår fraflytningsopgørelsen, fordi parterne ikke forinden lejeforholdets begyndelse "får afstemt forventningerne til lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning".<sup>3</sup> Det er derfor særlig interessant at undersøge, hvordan reglerne i loven er for lejemålets stand.

Specialet vil omfatte både boliglejemål og erhvervslejemål, herunder hvilke forskelle der er i forbindelse med lejemålets stand. Erhvervslejeloven bygger nemlig på lejelovens tidligere regler, da erhvervslejemål inden erhvervslejelovens ikrafttræden primært var reguleret efter lejelovens regler. Der er to forskellige hensyn at tage i de to forskellige lejemål, hvilket vil afspejle sig igennem hele specialet, når reglerne for lejemålets stand undersøges i begge lejelove. Der vil i boliglejemål være særligt behov for at beskytte lejeren, hvilket især afspejler sig i de mange præceptive regler der findes i lejeloven. I erhvervslejemål er det nødvendigt at kunne lave individuelle kontrakter og aftaler som passer parternes behov, derfor er mange af erhvervslejelovens regler fravigelige.<sup>4</sup>

## 1.2 Emne

Dette kandidatspeciale er en undersøgelse af reglerne om lejemålets stand ved lejemålets begyndelse, under lejemålets beståen og ved lejemålets ophør. Undersøgelsen vil omfatte lejemål, der er omfattet af lejeloven og erhvervslejeloven, herunder hvilke krav lejer og udlejer har i forbindelse med lejemålets stand.

## 1.3 Afgrænsning

Kandidatspecialet er allerede afgrænset ved emnets formulering. Således vil enhver form for brug mod vederlag, der falder uden for lejelovgivningen, ikke være omfattet af undersøgelsen.

---

<sup>1</sup> <https://www.dst.dk/da/Statistik/nyt/NytHtml?cid=19472>

<sup>2</sup> Lovforslag nr. L 97, 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. (L 97), s. 13

<sup>3</sup> L 97, s. 13

<sup>4</sup> LFF 1999, nr. 33, Forslag til Lov om leje af erhvervslokaler m.v. (LFF 1999), s. 11

Lejemål omfattet af lov om leje af almene boliger (Almenlejeloven) og lov om almene boliger m.v. (Almenboligloven) vil heller ikke være omfattet.

Da emnet ikke omfatter huslejeregulering, er lov om midlertidig regulering af boligforholdene, Boligreguleringsloven (BRL) ikke omfattet af specialet. Reglerne om vedligeholdelse i boligreguleringsloven kapitel 3 og 3a vil således heller ikke være omfattet, da disse alene omhandler regler angående vedligeholdelseskonti. I den forbindelse vil reglerne om indvendig vedligeholdelseskonto ifølge lejeloven §§ 22-23 kun kort være beskrevet.

Blandede lejemål (bolig- og erhvervsformål) vil ikke blive behandlet i specialet, da der søges en direkte sammenligning mellem de to forskellige lejemål.

Det er alene de faktiske mangler i forbindelse med lejemålets stand der vil blive undersøgt, hvorfor mangelsbeføjelser i forbindelse med de retlige mangler i lejeloven §§ 15-16 og erhvervslejeloven §§ 22-23, ikke er omfattet.

I undersøgelsen af reglerne for boliglejemål, vil der ud over afsnit 6.1.1 om nystandsættelsesklausuler, ikke sondres imellem kontrakter indgået før eller efter 1/7-2015. I erhvervslejemål vil der ikke sondres mellem kontrakter indgået før eller efter 1/1-2000 idet reglerne for kontrakter, før nævnte dato, primært kun adskiller sig i forbindelse med reglerne om huslejebetaling og markedslejeregulering. Dertil vil de ældre kontrakter i erhvervslejemål, som er underlagt den gamle lejelovs bestemmelser, ikke være omfattet, da der her er andre krav til stand og vedligeholdelse. Det er kun de overordnede principper fra retspraksis, som må forudsættes ikke at være ændret, der vil blive inddraget.

Reglerne om forbedringer i lejeloven kapitel 10 og erhvervslejeloven kapitel 6 vil ikke blive beskrevet, da reglerne for disse er omfattende. Specialet vil heller ikke undersøge reglerne for lejers installationsret/ændringsret, herunder reetableringspligten ved fraflytning, selvom disse oftest benyttes af erhvervslejere.

## 1.4 Metode og retskildemateriale

Kandidatspecialet vil anvende den retsdogmatiske metode, da den har til formål at beskrive den gældende ret.<sup>5</sup> De almindelige retskilder er systematiseret i fire hovedgrupper: Lovgivning, retspraksis, sædvaner og forholdets natur.<sup>6</sup>

Når parterne indgår en lejeaftale, adskiller den sig ikke som udgangspunkt fra indgåelse af andre aftaler, hvorfor de almindelige aftaleretlige regler finder anvendelse.<sup>7</sup> Lejelovgivningen, især lejeloven, er dog en særlovgivning der indeholder særregler, som supplerer de almindelige aftaleretlige regler, når en lejeaftale er omfattet af denne.<sup>8</sup>

Kandidatspecialet vil primært beskæftige sig med bestemmelser i lejeloven (LL) og erhvervslejeloven (ELL). Herunder vil være omfattet de relevante bestemmelser for lejemålets faktiske stand i henholdsvis lejeloven og erhvervslejeloven. Dertil er bestemmelser der sikrer parternes krav til standen omfattet, eksempelvis retten til afhjælpning ved mangler. Til fortolkning af lovbestemmelserne er inddraget forarbejder til lovene, når der opstår tvivl i forbindelse med forståelsen af en retsregel. Forarbejderne har retskildeværdi, idet deres formål er at forklare lovgivers oprindelige mening med bestemmelserne.<sup>9</sup>

Retspraksis er en vigtig retskilde, som bidrager til fortolkning af lovregler i konkret foreliggende spørgsmål.<sup>10</sup> Specialet benytter alene trykte domme fra Ugeskrift for Retsvæsen, Tidsskrift for Bolig- og Byggeret og Grundejernes Domssamling. Der findes mange afgørelser inde for det lejeretlige område, men det er fundet forsvarligt at tage udgangspunkt i de førnævnte trykte domme. Domme afsagt ifølge lejelovens bestemmelser anvendes også til fortolkning af bestemmelser i erhvervslejemål, i det omfang de er relevante og kan belyse retstillingen.

Litteraturen er ikke en retskilde i sig selv, men vil blive brugt som støtte for den juridiske argumentation angående lejemålets stand.<sup>11</sup> Den anvendte litteratur er baseret på anerkendte retskilder, herunder retsfor skrifter og forarbejder, hvorfor det er acceptabelt at benytte disse.<sup>12</sup> Så vidt det er relevant for argumentationen, er der inddraget vejledning for ind- og

---

<sup>5</sup> Blume, Peter: *Retssystemet og juridisk metode*. 3. udg. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2016. (Blume), s. 40

<sup>6</sup> Evald, Jens: *Retskilderne og den juridiske metode*. 2. udg. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2000, s. 7

<sup>7</sup> Hans Henrik, Edlund og Niels Grubbe: *Boliglejeret*. 2. udg. Karnov Group Denmark, 2015. (Grubbe), s. 58

<sup>8</sup> Grubbe, s. 58

<sup>9</sup> Blume, s. 185

<sup>10</sup> Blume, s. 186

<sup>11</sup> Blume, s. 188

<sup>12</sup> Blume, s. 189



fraflytningssyn udstedt af Transport-, Bygnings- og Boligministeriet i forbindelse med den nye lejelovgivning i 2015. Vejledningen har en forholdsvis begrænset retskildemæssig betydning.<sup>13</sup> Den er anvendt alene til støtte for argumentation og fordi den er udstedt umiddelbart i forbindelse med lovens og de nye bestemmelseres ikrafttræden, hvilket gør den er interessant.

---

<sup>13</sup> Blume, s. 223

## 2. Lejemålets stand ved indflytning i boliglejemål

Dette kapitel vil undersøge de regler, der er relevante i forbindelse med lejemålets stand ved indflytning i boliglejemål. Afsnit 2.1 vil således undersøge, hvordan lejemålet skal være i god og forsvarlig stand, herunder hvis lejer overtager lejemålet som beset. Afsnit 2.2 vil omhandle pligten til indflytningssyn og indflytningsrapport, da det er i den forbindelse lejemålets stand fastlægges. Lejers reklamationspligt i forbindelse med mangler, vil blive gennemgået i afsnit 2.3 og til sidst vil der i afsnit 2.4 blive oplistet lejers mangelsbeføjelser, når der er konstateret mangler i lejemålet.

### 2.1 God og forsvarlig stand

Lejemålet stand ved indflytning er reguleret i lejelovens § 9, stk. 1.

*”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.”<sup>14</sup>*

Bestemmelsen er fravigelig ifølge lejeloven § 18 modsætningsvis, hvorfor parterne frit kan aftale, at lejemålet er i en anden stand ved overtagelsen.

Udgangspunktet er, at ved lejemålets begyndelse, skal det lejede være i god og forsvarlig stand, jf. LL § 9, stk. 1, 1. pkt. Ved god og forsvarlig stand forstås, at lejemålet er funktionsdygtigt i forhold til elektricitet, gas og opvarmning.<sup>15</sup> Derudover må det forudsættes, at det lejede ikke er sundhedsskadeligt.<sup>16</sup> F.eks. kan forekomst af voldsom skimmelsvamp berettige ophævelse.

Se dommen TBB 2017.825 V, hvor lejer var berettiget til at ophæve lejemålet pga. forekomst af skimmelsvamp. Landsretten fandt, at det var udlejer der var ansvarlig for skimmelsvampen, og at det ville kunne føre til fremkaldelse af symptomer på indeklimasyge. Således var lejemålet sundhedsskadeligt og lejer fik tilbagebetaling af leje.

---

<sup>14</sup> Lejeloven § 9, stk. 1.

<sup>15</sup> Lind Husen, Pernille m.fl.: *Administration af Boliglejemål*. Bind 1. 2. udg. Ejendomsforeningen Danmark og Schultz, 2017. (Lind Husen 1), s. 128

<sup>16</sup> Lind Husen 1, s. 128

Lejeloven § 9, stk. 1, 2. pkt. opstiller eksempler på, hvad der er god og forsvarlig stand. Det lejede skal være rengjort, ruderne skal være hele og alle døre ud til skal være forsynet med brugelige låse og nøgler hertil, jf. LL § 9, stk. 1, 2. pkt. Hertil skal bemærkes, at vedligeholdelsespligten af låse og nøgler under lejeforholdet, som udgangspunkt til tilfalder lejeren, jf. LL § 20. Lejeloven § 9, stk. 1 er dog ikke udtømmende, da lejemålet skal være i god og forsvarlig stand i ethvert henseende.<sup>17</sup>

Hvad der ligger i, at lejemålet ved lejeforholdets begyndelse skal være rengjort, må forstås således, at lejemålet skal have fået en sædvanlig rengøring, hvis parterne ikke aftaler andet.<sup>18</sup>

Som nævnt, er bestemmelsen fravigelig, hvorfor et lejemål f.eks. godt kan overtages som beset, hvortil det også kan aftales, at lejer ved indflytning selv skal foretage istandsættelsesarbejder.<sup>19</sup> I det følgende, vil kort redegøres for lejers besigtigelse af lejemål og i den forbindelse, den undersøgelsespligt lejer i almindelighed vil have.

Efter almindelige betragtninger om undersøgelsespligten, vil en lejer der har haft mulighed for at besigtige lejemålet i forbindelse med indflytningen, som udgangspunkt acceptere den stand, hvori lejemålet var på besigtigelsestidspunktet.<sup>20</sup> Undersøgelsespligten for lejemålets udspringer af de almindelige kontraktretlige caveat emptor-princip som fremgår af købeloven § 47.<sup>21</sup> Mangler der således burde være opdaget ved besigtigelsen, vil derfor som udgangspunkt, ikke udgøre en mangel, medmindre udlejer har handlet svigagtigt.<sup>22</sup>

I den forbindelse, skal der dog i bedømmelsen af, hvad der udgør en mangel, tages hensyn til besigtigelsens tidsmæssige længde, idet lejeren typisk ikke ser mangler, der ikke er umiddelbart erkendelige.<sup>23</sup> Det må ud fra sidstnævnte argument, være en ret begrænset undersøgelsespligt lejer har. Idet en lejer på sin vis kan sammenlignes med en forbruger, kan det ikke forventes at lejeren f.eks. har større byggeteknisk viden, og ikke ville kunne opdage andet end de åbenlyse mangler.

---

<sup>17</sup>Grubbe, s. 97

<sup>18</sup> Birk, Martin m.fl.: *Lejeloven med kommentarer*. 1. udg. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2015. (Birk), s. 180

<sup>19</sup> Birk, s. 178

<sup>20</sup> Grubbe, s. 97

<sup>21</sup> Birk, s. 179

<sup>22</sup> Birk, s. 179

<sup>23</sup> Birk, s. 179

Indeholder lejekontrakten ikke specifikke angivelser af standen, vil standen være op til fortolkning, herunder lejeloven § 9, stk. 1 og andre fortolkningslementer, som f.eks. besigtigelsen i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.<sup>24</sup>

## 2.2 Indflytningssyn og indflytningsrapport

I forbindelse med lejeaftalens indgåelse skal der ved indflytning, som udgangspunktet, afholdes et indflytningssyn og i den forbindelse udarbejdes en indflytningsrapport, for at konstatere lejemålets stand. Pligterne gælder kun for aftaler indgået den 1. juli 2015 eller derefter og reglerne er præceptiv, jf. LL § 18. Desuden gælder pligten til indflytningssyn og indflytningsrapport kun for udlejere, der på tidspunktet for aftalens indgåelse, udlejede mere end én beboelseslejlighed, jf. LL § 9, stk. 2, 1. pkt. Situationer hvor udlejer ikke er omfattet af de førnævnte pligter, omtales ikke nærmere.

### 2.2.1 Indflytningssyn

Reglerne om indflytningssyn står anført i lejeloven § 9, 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.”<sup>25</sup>*

Det må antages, at begrebet beboelseslejlighed skal forstås i overensstemmelse med lejelovens definition af en beboelseslejlighed, altså et beboelseslejemål med eget køkken og selvstændigt afløb, jf. U 2013.3318 H.

U 2013.3318 H: I dommen anså højesteret en opdelt lejlighed som to beboelseslejligheder, da de begge hver især indeholdt køkken med indlagt vand og afløb.

Dette udelukker dermed, at udlejning af erhvervslejemål og enkeltværelser får betydning for pligten.<sup>26</sup>

Formålet med indflytningssynet er at konstatere lejemålets stand ved indflytning, og synet skal afholdes i forbindelse med indflytningen.<sup>27</sup> I lejeloven § 9, stk. 2 står der at *”den indflyttende*

---

<sup>24</sup> Grubbe, s. 97

<sup>25</sup> Lejeloven § 9, stk. 2

<sup>26</sup> Lind Husen 1, s. 130;

<sup>27</sup> Lind Husen 1, s. 131

lejer skal indkaldes til synet". Loven skriver hverken noget om frist til indkaldelse eller stiller krav til indkaldelsesformen. Det er dog udlejer, der har bevisbyrden for, at lejer er blevet indkaldt til synet, hvorfor en skriftlig indkaldelse ville være mest hensigtsmæssig.<sup>28</sup> Derudover må det forudsættes, at lejer skal indkaldes med et rimeligt varsel, selvom loven ikke sætter nogen frist.<sup>29</sup>

### 2.2.2 Indflytningsrapport

Lejelovens § 9, stk. 2 skriver, at der i forbindelse med indflytningssynet skal udarbejdes en indflytningsrapport. Reglerne om indflytningsrapporten er nærmere beskrevet i lejeloven § 9, stk. 3.

*"Indflytningsrapporten, jf. stk. 2, skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet."*<sup>30</sup>

Efter lovbemærkningerne må det ikke komme udlejer til skade, at lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke tager imod rapporten, hvorfor der til sidst i bestemmelsen gives mulighed for at tilsende rapporten inden for 2 uger.<sup>31</sup>

Der stilles som udgangspunkt ingen formkrav til indflytningsrapporten, således at rapporten kan være skriftlig i form af papir, e-mail eller andre læsbare midler.<sup>32</sup> En lejer eller udlejer der er fritaget for digital post, er også fritaget fra digital kommunikation, jf. LL § 4, stk. 2, 3. pkt.

Rapporten skal indeholde en konstatering af lejemålets stand ved lejemålets begyndelse, herunder alt væsentligt, f.eks. om lejemålet er nymalet.<sup>33</sup> Ved synet skal lejer som udgangspunkt underskrive rapporten, men kan ifølge bestemmelsen nægte at kvittere for modtagelsen, og dermed få den tilsendt. Udlejer og lejer behøver ikke være enige om indholdet i rapporten, da rapporten, som udgangspunkt, ikke er en bindende aftale af lejemålets stand, men lejer kvitterer blot for modtagelsen heraf.<sup>34</sup> Kan parterne ikke blive enige om indholdet af

---

<sup>28</sup> Lind Husen 1, s. 131

<sup>29</sup> Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme, nr. 10936 af 21. oktober 2015, Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (Vejledning), s. 3

<sup>30</sup> Lejeloven § 9, stk. 3

<sup>31</sup> Birk, s. 182

<sup>32</sup> Birk, s. 182

<sup>33</sup> Vejledning, s. 3

<sup>34</sup> Vejledning, s. 5

rapporten, kan udlejer vælge at skrive sin egen opfattelse af standen.<sup>35</sup> Lejer fortsat har ret til at påberåbe sig mangler i lejemålet op til 14 dage efter indflytningen, jf. LL § 14.

Det er udlejer der har bevisbyrden for, at lejer har modtaget indflytningsrapport.<sup>36</sup> Udlejer kan derfor, hvis lejer nægter at modtage rapporten ved synet, få en skriftlig erklæring for netop dette, for at sikre sig bevis ved en eventuel tvist.<sup>37</sup> Rapporten kan med fordel suppleres med billeder af lejemålet.<sup>38</sup>

### 2.2.3 Bortfald af krav på istandsættelse

Overholder udlejer ikke reglerne om indflytningssyn og indflytningsrapport i lejeloven § 9, stk. 2 og 3, bortfalder udlejers krav på istandsættelse ved fraflytning, medmindre kravet er opstået som følge af skader, lejer er ansvarlig for, jf. LL § 9, stk. 4.

Bestemmelsen sanktionerer de førnævnte regler omkring indflytningssyn og indflytningsrapport, for på den måde, at sikre reglerne bliver overholdt.<sup>39</sup> Det er derfor vigtigt at udlejer sikrer sig bevis for, at reglerne er overholdt, for ikke at miste krav på istandsættelse efter lejeloven § 98, stk. 1.

I lejeloven § 9, stk. 4 står til sidst anført i bestemmelsen, at udlejer ikke mister kravet på istandsættelse på skader, som lejer er ansvarlig for. Dette er for at sikre, at lejer ikke omkostningsfrit, kan misligholde lejemålet, hvis udlejer ikke overholder reglerne.<sup>40</sup> Det er alene kravet på almindelig istandsættelse der fortabes ifølge lejeloven § 9, stk. 4.<sup>41</sup>

Almindelig istandsættelse efter lejeloven § 98, stk. 1 afhænger af, hvem der har pligten til at vedligeholde.<sup>42</sup> Således vil eksempelvis en lejer, som har overtaget den indvendige vedligeholdelse, skulle sørge for hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve, hvis nødvendigt.<sup>43</sup> Opfylder udlejer ikke kravene om indflytningssyn og indflytningsrapport vil disse krav mistes, jf. LL § 9, stk. 4.

---

<sup>35</sup> Lind Husen 1, s. 132

<sup>36</sup> Lind Husen 1, s. 133

<sup>37</sup> Lind Husen 1, s. 133

<sup>38</sup> Vejledning, s. 3

<sup>39</sup> L 97, s. 13

<sup>40</sup> L 97, s. 13

<sup>41</sup> L 97, s. 13

<sup>42</sup> Se afsnit 7.2 om istandsættelse ved fraflytning

<sup>43</sup> Se afsnit 4.2.2 om lejers indvendige vedligeholdelsespligt

### 2.3 Reklamationsfrist ved mangler

Som nævnt ovenfor, er kvittering for modtagelse af indflytningsrapporten ikke ensbetydende med, at rapportens indhold er en bindende aftale imellem parterne, hvorfor lejer efter indflytningssynet fortsat har mulighed, for at påberåbe sig mangler inden for 14 dage efter lejeforholdets begyndelse, jf. LL § 14.

*”Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig mangelen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejereren, at han vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejereren har handlet svigagtigt.”<sup>44</sup>*

Ifølge bestemmelsen starter fristen på de 2 uger, fra lejeforholdets begyndelse og ikke fra den faktiske overtagelse af lejemålet, medmindre den faktiske overtagelse sker før den kontrakts bestemte dato.<sup>45</sup> Fristen løber altså fra den aftalte overtagelsesdag, også selvom lejer flytter ind senere. En undtagelse hertil, er dog når den fysiske råderet (udlevering af nøgler), er senere en den aftalte overtagelsesdag.<sup>46</sup>

Dette ses i dommen TBB 2015.47 V, hvor landsretten lagde til grund, at lejers reklamation ikke var fremsat for sent, da lejeren først fik udleveret nøglerne til lejemålet over en måned efter aftalte overtagelsesdag.

Dommen illustrerer, at bestemmelsens frist først løber fra udlevering af nøglerne, da det ville være umuligt, for lejer at opdage manglerne inden nøgleudleveringen. Har lejer mulighed for på anden vis at få adgang til lejemålet og dermed kunne opdage manglerne, må fristen formentlig løbe derfra.

Bestemmelsen er præceptiv, hvorfor der ikke kan aftales en kortere frist en 2 uger, jf. LL § 18. Overholder lejer ikke fristen på 2 uger, mister lejer som udgangspunkt retten til at påberåbe sig manglen, medmindre denne ikke kan erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed eller hvis udlejer har handlet svigagtigt, jf. LL § 14, 2. pkt. Sådanne oprindelige skjulte mangler er

---

<sup>44</sup> Lejeloven § 14

<sup>45</sup> Grubbe, s. 101 og fodnote 14

<sup>46</sup> Birk, s. 221

underlagt de almindelige obligationsretlige principper for reklamation, hvorfor reklamation må ske uden ugrundet ophold.<sup>47</sup>

Selvom lejer ikke reklamerer rettidigt, medføre dette dog ikke, at lejer hæfter for manglerne ved fraflytning, såfremt lejer kan dokumentere, at manglen var til stede ved lejemålets begyndelse.<sup>48</sup> Det er alene mangelsbeføjelser til f.eks. afhjælpning, som lejer mister ifølge bestemmelsens ordlyd.<sup>49</sup>

Der er ifølge ordlyden af lejeloven § 14 ingen formkrav til påberåbelsen af manglerne, men da det er lejers bevisbyrde, at der er blevet reklameret rettidigt over manglerne, er det en fordel at reklamere skriftligt.<sup>50</sup>

Dette ses i dommen GD 2002/52 V, hvor en lejer ikke ved indflytningen havde reklameret over et misligholdt gulv. Ved fraflytning havde lejer ikke havde godtgjort, at gulvet var misligholdt ved overtagelsen, hvorefter Boligretten fandt, at gulvet ikke var misligholdt. Lejer måtte betale ved fraflytning.

Dommen illustrerer godt, hvor vigtigt det er, at lejer sikre sig dokumentation for lejemålets stand. Dertil viser dommen også, hvordan lejer på trods af lejeloven § 14, ikke som udgangspunkt mister kravet på udbedring, så længe lejer kan bevise, at manglen var til stede ved overtagelsen. Ved lejers reklamation er det ikke et krav, at lejer meddeler hvilke mangelsbeføjelser, der ønskes påberåbt i forbindelse med manglen.<sup>51</sup>

## 2.4 Mangelsbeføjelser

Mangelsbeføjelserne i forbindelse med faktiske mangler ved indflytningen, er reguleret i lejeloven §§ 11-13. Bestemmelserne er præceptive, hvorfor de ikke kan fraviges til skade for lejer, jf. LL § 18. Hvis forholdet ikke er dækket af lejelovens regler, finder de almindelige obligationsretlige misligholdelsesregler anvendelse.<sup>52</sup>

Det er en betingelse for at påberåbe sig mangelsbeføjelserne, at der foreligger en mangel. Om der foreligger en mangel, afhænger af parternes aftale og en konkret fortolkning af denne,

---

<sup>47</sup> Grubbe, s. 104

<sup>48</sup> Lind Husen 1, s. 134

<sup>49</sup> Se afsnit 2.4 om reklamationsfrist

<sup>50</sup> Lind Husen 1, s. 134

<sup>51</sup> Birk, s. 222

<sup>52</sup> Grubbe, s. 104



samt om lejemålet er i en stand, som kan kræves efter aftalen og lejeloven.<sup>53</sup> Herunder skal der tages hensyn til undersøgelsespligten, f.eks. vil en defekt som lejer har accepteret, ikke udgøre en mangel.<sup>54</sup> Har udlejer tilsikret særlige egenskaber, og er disse egenskaber ikke til stede, vil det også udgøre en mangel.<sup>55</sup>

#### 2.4.1 Afhjælpning

Er lejemålet ikke i den aftalte stand ved indflytning eller under lejeforholdet, kan lejer kræve afhjælpning af manglerne efter lejeloven § 11, stk. 1.

*”Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående i den stand, som lejereren efter retsforholdet mellem ham og udlejereren kan kræve, og afhjælper udlejereren ikke straks mangelen efter påkrav derom, kan lejereren selv afhjælpe den for udlejerens regning. Vedrører mangelen det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde eller lignende., kan lejereren ved fogdens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe mangelen. 1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejereren uberettiget har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign.”<sup>56</sup>*

Lejer har krav på at overtage lejemålet i kontraktmæssig stand. Det ligger i ordlyden af bestemmelsen, at lejereren forgæves skal have givet udlejer påkrav om udbedring, forinden lejer selv forsøger at afhjælpe manglen. Dette gør det klart, at udlejer har en afhjælpningsret.<sup>57</sup> Dog kun hvis manglen bliver afhjulpet inden for kort tid, eftersom bestemmelsen skriver ”straks”.

Hvis lejer selv afhjælper manglen, må det antages, at udgiften skal være passende og nødvendig.<sup>58</sup> Det er lejer der bærer risikoen og bevisbyrden for, at der på forhånd er givet påkrav, at manglen er til stede, samt at prisen på det udførte arbejde på udlejers regning, ikke overskrider hvad der er nødvendigt.<sup>59</sup>

Når lejer afhjælper en mangel på udlejers regning, vil lejer skulle forfølge kravet mod udlejer hos domstolene, ved at anlægge sag, hvis der opstår en tvist.<sup>60</sup> I nogle tilfælde vil lejer dog

---

<sup>53</sup> Birk, s. 190

<sup>54</sup> Birk, s. 192

<sup>55</sup> Birk, s. 192

<sup>56</sup> Lejeloven § 11, stk. 1.

<sup>57</sup> Birk, s. 199

<sup>58</sup> Birk, s. 200

<sup>59</sup> Grubbe, s. 709-710

<sup>60</sup> Lind Husen 1, s. 136

kunne kræve udgiften modregnet i huslejen.<sup>61</sup> Det kræver dog, at lejers krav er tilstrækkeligt klart.<sup>62</sup> Lejer løber en risiko ved at modregne, i og med at udlejer kan ophæve lejeforholdet ved manglende huslejebetaling efter lejeloven § 93, stk. 1, litra a.

Klarhedskravet omtales i dommen U 2005.668 H, hvor lejer kunne modregne en udgift til fornyelse af en opvaskemaskine, som var inventar i lejemålet. Lejer fik en fagmand til at kigge på opvaskemaskinen, hvorefter en reparation af denne blev vurderet til, ikke at kunne betale sig. Lejer sendte udlejer påkrav omkring reparation eller udskiftning efter LL § 11, stk. 1, hvortil udlejer ikke reagerede. Herefter udskiftede lejer opvaskemaskinen på udlejers regning og modregnede beløbet i huslejen. Udlejer ophævede lejeforholdet pga. manglende betaling, med henvisning til, at det var lejers vedligeholdelsespligt, og dermed var lejer ikke berettiget til at modregne i huslejen. Udlejer indbragte sagen for fogedretten som gav udlejer medhold i ophævelsen. Landsretten stadfæstede afgørelsen, dog med dissens som mente, at udlejer ikke havde godtgjort at det var lejerens vedligeholdelsespligt. Højesteret lagde til grund, at det ifølge lejekontraktens §9, var udlejers vedligeholdelsespligt, hvorfor Højesterets udtalte at udlejers indsigelse således var: *"klart uholdbar og berettigede ham ikke til at afvise modregningen."*<sup>63</sup> Højesteret fandt på baggrund af udlejers passivitet, at lejer derfor var berettiget til at udskifte opvaskemaskinen og modregne beløbet i huslejen.

Dommen viser, at det kan være meget svært at vurdere, om kravet er klart nok til at kunne modregnes i huslejen, eftersom Landsretten og Højesteretten ikke kom frem til det samme. Yderligere ses det i slutningen af Højesterettens afgørelse ved dissens, da en af dommerne ikke fandt, at lejer med henvisning til udlejers passivitet, godtgjorde berettigelsen af afhjælpningen *"med den betydelige grad af sikkerhed, der må kræves for at anvende refusionskravet til modregning."*<sup>64</sup> Retten angiver ikke, hvornår et krav er tilstrækkeligt klart til modregning i huslejen.

Ved lejelovsændringen i 2015, blev der tilføjet reglen i lejeloven § 11, stk. 1, 3. pkt. angående forsyning af lys, gas, varme el.lign., hvor de førnævnte regler tillige finder anvendelse, hvis udlejeren uberettiget har afbrudt disse. I den tidligere lejelov, var det ikke muligt for lejer at genoprette forsyningen, hvis udlejer aktivt havde forhindret adgangen til dette. Derfor blev

---

<sup>61</sup> Lind Husen 1, s. 135

<sup>62</sup> Lind Husen 1, s. 136

<sup>63</sup> U 2005.668 H, s. 2

<sup>64</sup> U 2005.668 H, s. 3

bestemmelsen indsat således, at det ikke kun var egentlige mangler ved anlægget der kunne afhjælpes ved fogedens hjælp.<sup>65</sup>

#### 2.4.2 Forholdsmæssigt afslag

Når der er konstateret en mangel, kan lejer kræve forholdsmæssigt afslag, jf. LL § 11, stk. 2.

*"Lejeren kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejeren."<sup>66</sup>*

Det er ikke et krav, at manglen er væsentlig, jf. ordlyden af bestemmelsen modsætningsvist, hvorfor enhver mangel, som udgangspunkt er omfattet. Manglen skal dog være værdiforringende, hvorfor bagatelagtige forhold, som ikke giver en forringet lejeværdi, ikke vil berettige et forholdsmæssigt afslag.<sup>67</sup> Der tages ikke hensyn til, om der foreligger et ansvarsgrundlag, og derfor skal udlejer give afslag, også selvom manglen skyldes tidligere lejere, hvor udlejer dog har mulighed for regres.<sup>68</sup>

Afslaget fastsættes i overensstemmelse med de almindelige obligationsretlige regler, således at den aftalte leje må nedsættes med den værdi, som den mangelfulde ydelse har ud fra værdien af en mangelfri ydelse.<sup>69</sup> Udmålingen starter ved 100 %, som antages at være, når lejemålet er ubeboeligt, og herefter må udmålingen bero på en skønsmæssig vurdering af, i hvilket omfang lejemålet er anvendeligt.<sup>70</sup> Der skal tages hensyn til arten af genererne, herunder om det er væsentlige rum såsom køkken og bad, eller om det er lejemålet generelt der er forringet.<sup>71</sup>

Et eksempel på et forholdsmæssigt afslag ses i dommen TBB 2012.310 Ø, hvor lejer ved indflytningen af udlejers repræsentant havde fået indrømmet eksklusive brugsret til loft- og kælderrum, selvom dette ikke var anført i lejekontrakten. Efter renovering af ejendommen blev lejers adgang til disse fjernet, og samtidig blev en af lejemålet tilhørende altan nedrevet. Lejer rejste krav mod udlejer på nedsættelse af huslejen idet det lejedes værdi var forringet. Landsretten indrømmede lejer et forholdsmæssigt afslag i lejen, som følge af værdiforringelsen. For det manglende lofts- og kælderrum blev

---

<sup>65</sup> L 97, s. 28

<sup>66</sup> Lejeloven § 11, stk. 2

<sup>67</sup> Birk, s. 201-202

<sup>68</sup> Grubbe, s. 713

<sup>69</sup> Birk, s. 201

<sup>70</sup> Lind Husen 1, s. 136

<sup>71</sup> Lind Husen 1, s. 136

afslaget fastsat til henholdsvis 3% og 2% af den til enhver tid gældende leje. For altanen blev værdiforringelsen beregnet til 15%.

Lejerens subjektive forhold indgår ikke i vurderingen af, om en mangel er værdiforringende, f.eks. hvis lejer er astmatiker og der er konstateret skimmelsvamp er det ikke nødvendigvis værdiforringende, medmindre det indgår i lejeaftalen.<sup>72</sup> Det er kun den aftalte anvendelse af lejemålet der skal indgå i vurderingen, f.eks. kan støjgener ved udlejning af kollegieværelse, være generende i eksamensperioder.<sup>73</sup>

Ifølge litteraturen kan et forholdsmæssigt afslag, kun gives med tilbagevirkende kraft, således at det ikke kan gives for fremtiden, som f.eks. på ubestemt tid.<sup>74</sup> Det er påfaldende at forfatteren skriver dette, da der i den førnævnte dom TBB 2012.310 Ø indrømmes afslag af den til enhver tid gældende leje. Dette kan være et resultat af, at lejer nedlagde påstand om huslejenedsættelse, og landsretten i den forbindelse teknisk set gav dette, uden at henvise til bestemmelsen i lejeloven § 49 omkring huslejenedsættelse. Formentlig fordi lejeloven § 49 forudsætter at lejen er væsentlig højere end det lejedes værdi, jf. Lejeloven § 49, stk. 1, 1. pkt. I retspraksis er der dog ligeledes domme, der støtter forfatterens synspunkt.

Dette ses i dommen U 2012.18 Ø, hvor en erhvervslejer blev tilkendt forholdsmæssigt afslag i lejen. Landsretten fastslog i forbindelse med dommen, at lejer kan få afslag i lejen så længe manglen forringer det lejedes værdi for lejeren. Landsretten fandt at på baggrund af de almindelige civilretlige principper, vil der ikke kunne afsiges dom som tilkender lejer forholdsmæssigt afslag for perioden efter domsafsigelsen og indtil udbedring er sket.

Dommen illustrerer således, at hvis lejer ønsker forholdsmæssigt afslag for perioden efter dommen, såfremt udlejer ikke udbedreren manglen, må lejer anlægge en ny sag ved domstolene.

Til sidst skal det bemærkes, at der ikke kan gives afslag for den periode hvor lejer har forsømt at underrette udlejer, eller hvis lejer har hindret udlejer at afhjælpe manglen.<sup>75</sup>

---

<sup>72</sup> Birk, s. 203

<sup>73</sup> Birk, s. 203

<sup>74</sup> Birk, s. 201

<sup>75</sup> Grubbe, s. 714

### 2.4.3 Ophævelse

Lejer kan ophæve lejeforholdet, hvis lejemålet er mangelfuldt efter lejelovens § 11, jf. LL § 12, stk. 1.

*”Er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 11, og afhjælper udlejeren ikke straks mangelen, eller kan den ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejereren hæve lejeaftalen, hvis mangelen må anses for væsentlig eller udlejeren har handlet svigagtigt.”<sup>76</sup>*

Hvis udlejer har handlet svigagtigt, er der således ikke et krav om, at manglen skal være væsentlig.<sup>77</sup> Ligesom lejeloven § 11, giver lejeloven § 12 også udlejer en afhjælpningsret, forudsat at afhjælpningen sker straks eller kan ske inden for rimelig tid.<sup>78</sup> Afhjælpningsretten og væsentlighedskravet kommer til udtryk i dommen TBB 2015.47 V.

TBB 2015.47 V: Lejer var berettiget til at ophæve lejeforholdet efter lejeloven § 12. Lejemålet var ifølge kontrakten overtaget nyistandsat og i forbindelse med fraflytning skulle leveres nyistandsat, men da lejer fik udleveret nøglerne, kunne det konstateres, at lejemålet ikke var kontraktmæssig. Da der var en måned mellem den aftalte og den faktiske overtagelsesdag og udlejer stadig ikke en måned efter påkrav havde udbedret manglen, fandt landsretten, at udlejer havde haft rimelig tid til at udbedre manglerne. Landsretten fandt, at den manglende nyistandsættelse var så væsentlig, at lejer var berettiget til at ophæve lejemålet.

Retsvirkningen af ophævelse er, at begge parter forpligtelse til at levere en ydelse bortfalder omgående, hvorfor lejer ikke længere skal betale husleje, men derimod fraflytte straks, da fortsat brug ville være uberettiget.<sup>79</sup> Ved ophævelse er lejer ikke bundet af en eventuelt aftalt uopsigelighed eller istandsættelse ved fraflytning.<sup>80</sup>

Når udlejer at afhjælpe manglen inden lejer ophæver, kan manglen ikke længere bruges som begrundelse for ophævelse, jf. LL § 12, stk. 2.

---

<sup>76</sup> Lejeloven § 12, stk. 1

<sup>77</sup> Lind Husen 1, s. 137

<sup>78</sup> Birk, s. 208

<sup>79</sup> Birk, s. 210

<sup>80</sup> Birk, s. 210

#### 2.4.4 Erstatning

Ifølge lejeloven § 13, 1. pkt. kan en lejer tildeles erstatning, hvis lejemålet ved aftalens indgåelse savnede egenskaber som måtte anses for tilsikret, eller hvis udlejer har handlet svigagtigt. Det vil eksempelvis være en tilsikring at lejemålet kan opvarmes tilstrækkeligt.

Dette illustreres i dommen TBB 2015.118 Ø – en lejer havde lejet en lejlighed med gulvvarmeinstallation. Fra lejeforholdets begyndelse havde lejer svært ved at opvarme lejemålet til mere end 16 grader og måtte benytte elektriske varmekilder. Senere viste det sig at varmepumpen til gulvvarmeanlægget aldrig havde været tilsluttet. Lejer havde i en lang årrække reklameret over utilstrækkelig opvarmning. Lejer nedlagde påstand om at udlejer var forpligtet til at levere varme til lejemålet, som måtte være en tilsikring, jf. kontrakten, og dertil måtte være erstatningsansvarlig. Landsretten fandt at tilstrækkelig opvarmning af lejemål var en tilsikring og lejer fik tilkendt erstatning for tidligere varmebetalinger.

De almindelige erstatningsretlige betingelser gælder. Lejer skal derfor have lidt et tab, der skal foreligge et ansvarsgrundlag og der skal være årsagssammenhæng. De almindelige regler om erstatning vil ikke blive omtalt nærmere.

### 3. Lejemålets stand ved indflytning i erhvervslejemål

Dette kapitel er inddelt i tre overordnede afsnit. Afsnit 3.1 vil omhandle aftalefriheden imellem parterne i relation til lejemålets stand, samt en kort undersøgelse af erhvervslejeloven og baggrunden for denne. Afsnit 3.2 vil undersøge hvilken adgang lejer har til at reklamere over oprindelige mangler efter erhvervslejeloven § 21. Til sidst vil der i afsnit 3.3 blive gennemgået de mangelsbeføjelser lejer har, når lejer rettidigt har reklameret over mangler efter erhvervslejeloven § 21.

#### 3.1 Aftalefrihed

Erhvervslejemål er reguleret af erhvervslejeloven, som regulerer lejeforholdet, når ikke andet er aftalt mellem parterne, med undtagelse af de præceptive bestemmelser i loven. Loven trådte i kraft den 1. januar 2000 og har virkning for erhvervslejeaftaler indgået både før og efter den 1. januar 2000, jf. ELL § 86, stk. 1 og 2. Loven er en sammenskrivning af den tidligere lejelov og den tidligere erhvervslejereguleringslov, da der fra lovgivers side, var ønske om forenkling af lejelovgivningen for erhvervslejemål.<sup>81</sup> I lovforslaget lægges der vægt på, at erhvervslejeloven skal tilgodese behovet for individuelle aftaler mellem to kyndige parter, hvor aftalerne kan tilpasses til de enkelte lejeforhold.<sup>82</sup>

Det er altså parternes aftale, der er afgørende for lejeforholdet, herunder lejemålets stand ved indflytning, da der efter ikrafttrædelsen af erhvervslejeloven ikke længere udarbejdedes typeformularer, hvor det tydeligt skal fremhæves, når vilkår fraviger lovgivningen.<sup>83</sup> Er der punkter, hvor der ikke er aftalt noget mellem parterne, eller kan disse ikke anses for indeholdt i aftalen, vil erhvervslejelovens fravigelige bestemmelser finde anvendelse, jf. ELL § 4. Er der uklare punkter i aftalen, vil de almindelige aftaleretlige fortolkninger finde anvendelse, herunder koncipistreglen og andre fortolkningsregler.<sup>84</sup>

På grund af stor aftalefrihed i erhvervslejeloven, skal lejeaftalen indeholde alt relevant for lejeforholdet. Modsat lejeloven siger erhvervslejeloven nemlig ikke noget omkring overtagelsen af lejemålet, hvorfor parterne selv skal udarbejde aftalen, ud fra de behov parterne har. Herunder er der ikke en fravigelig bestemmelse i erhvervslejeloven, tilsvarende lejelovens § 9, stk. 1 om god og forsvarlig stand ved overtagelsen. Det kan derfor kun

---

<sup>81</sup> LFF 1999, s. 11

<sup>82</sup> LFF 1999, s. 11

<sup>83</sup> Gangsted-Rasmussen, Niels og Jeppe Wedel Nielsen: *Erhvervslejemål*. 8. udg. Karnov Group, 2015. (Gangsted), s. 22-23

<sup>84</sup> Laursen, Karin m.fl.: *Erhvervslejeret*. 2. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2013. (Laursen), s. 41

anbefales, at parterne ved aftalens indgåelse nedskriver lejemålets stand ved overtagelse i lejeaftalen.<sup>85</sup> Aftales der intet om lejemålets stand i kontrakten, er der derfor ingen bestemmelse at falde tilbage på, således vil lejer nok have overtaget lejemålet som beset.

Dette kan udledes af dommen TBB 2004.355 Ø, hvor en lejer af butikslokaler nedlagde påstand om forholdsmæssig nedsættelse af husleje på baggrund af arealmanglen. I lejekontrakten var skrevet i ”§1. Beskrivelse af det lejede”, at lejemålet var ca. 441 m<sup>2</sup>, men var reelt mindre. Byretten fandt ikke at der forelå en mangel, idet retten lagde vægt på, at spørgsmålet om arealet ikke var drøftet i forbindelse med aftalens indgåelse samt at lejer havde haft adgang til at gennemgå lejemålet inden lejekontrakten blev underskrevet. Landsretten stadfæstede byrettens dom med den begrundelse, at §1 i parternes aftale var upræcis og uklar. Lejer var ikke berettiget til forholdsmæssig nedsættelse af husleje.

Dommen viser, at når kontrakten ikke er tilstrækkelig klar omkring standen, bliver der lagt vægt på lejers adgang til at bese lejemålet. I dommen havde lejer således mulighed for at besigtige lejemålet og burde i den forbindelse have opdaget arealmangle. Da lejer herefter underskrev lejeaftalen og ikke gjorde indsigelse før lang tid efter, udgjorde arealmanglen ikke mangel. Lejer havde derfor overtaget som beset.

Erhvervslejemål skal ligesom boliglejemål afleveres i samme stand som ved overtagelsen, jf. ELL § 74, stk. 1, 2. pkt.<sup>86</sup>, og fordi der ikke er nogen regler om indflytningssyn eller indflytningsrapport i erhvervslejeloven, må det være op til begge parter at sikre sig bevis for lejemålets stand ved indflytning.

På baggrund af ovenstående, bør en erhvervslejekontrakt derfor som minimum, indeholde oplysninger om fysisk beliggenhed, størrelse, indretning, tilstands ved overtagelse og udenomsfaciliteter.<sup>87</sup> Det er relevant for konstatering af lejemålets stand, at se på, hvad der er aftalt med hensyn til standen generelt, men også indretning og udenomsfaciliteter.

Angående indretningen kan dette blive relevant at beskrive i kontrakten, f.eks. i forbindelse med indgåelse af en lejekontrakt inden lejemålet er færdiggjort. Det bør det aftales mellem parterne, hvordan indretningen skal være, når lejemålet er færdiggjort således, at der ikke

---

<sup>85</sup> Gangsted, s. 35

<sup>86</sup> Se afsnit 7.2 om istandsættelse ved fraflytning

<sup>87</sup> Laursen, s. 73



senere opstår tvister.<sup>88</sup> Det kan f.eks. også aftales, at udlejer skal istandsætte lejemålet eller indrette dette til et vist niveau inden overtagelsen.<sup>89</sup> Overtages lejemålet herefter ikke istandsat efter aftalen, foreligger der en mangel.

Det kan aftales at lejemålet overtages som beset, som kan være en tilstrækkelig beskrivelse, til afgørelsen af om lejemålet er i kontraktmæssig stand, men ved fraflytning er det bevismæssigt ikke en god beskrivelse af lejemålets stand.<sup>90</sup>

Udenomsfaciliteter kan være grønne områder, parkeringsplads eller udstillingsplads, og er dette omfattet af lejeforholdet, bør det således også fremgå af kontrakten.<sup>91</sup> Standen af disse områder kan dertil også med fordel inddrages i kontrakten. For at sikre bevis på lejemålets stand ved overtagelsen, kan parterne vedlægge billeder og videodokumentation som bilag til kontrakten.<sup>92</sup>

### 3.2 Reklamationsfrist

Alt der er omfattet af lejekontrakten herunder indendørs og udendørs, skal være i kontraktmæssig stand ved overtagelsen. Er lejemålet ikke i kontraktmæssig stand foreligger der mangler. Således har lejer i erhvervslejemål ligesom i boliglejemål en reklamationsfrist for mangler på 14 dage. Det er reguleret i erhvervslejeloven § 21.

*”Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejereren for ikke at miste retten til at påberåbe sig mangelen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejeren, at lejereren vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller udlejeren har handlet svigagtigt. I de i 2. pkt. nævnte tilfælde skal lejereren gøre kravet gældende uden ugrundet ophold efter, at mangelen er eller burde være opdaget.”<sup>93</sup>*

---

<sup>88</sup> Laursen, s. 75

<sup>89</sup> Laursen, s. 75

<sup>90</sup> Laursen, s. 76

<sup>91</sup> Laursen, s. 76

<sup>92</sup> Laursen, s. 76

<sup>93</sup> Erhvervslejeloven § 21

Ved påberåbelse af manglerne, er der som udgangspunkt ingen formkrav, jf. bestemmelsens ordlyd. Dog vil det være bevismæssigt klogt at reklamere skriftligt.<sup>94</sup> Det er ej heller et krav, at lejer i forbindelse med reklamationen meddeleler, hvilke beføjelser han vil gøre gældende.<sup>95</sup>

Konsekvensen af at lejer ikke reklamere rettidigt er, at lejer mister retten til at påberåbe sig misligholdelsesbeføjelserne efter erhvervslejeloven §§ 18-20, jf. ELL § 21, 1. pkt.

Ligesom i boliglejemål, kommer lejer ikke til at hæfte for oprindelige mangler ved fraflytning, så længe denne kan godtgøre, at manglen var til stede ved overtagelsen.<sup>96</sup>

Ifølge bestemmelsens 2. pkt. suspenderes fristen på 2 uger, hvis manglen ikke kan erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed eller hvis udlejer har handlet svigagtigt. Ved sådanne skjulte mangler skal lejer ifølge bestemmelsens 3. pkt. reklamere uden ugrundet ophold, efter at manglen er eller burde være opdaget. Hvad der ligger i "uden ugrundet ophold" er ikke nærmere fastlagt.<sup>97</sup>

Bestemmelsen svarer stort set til lejelovens § 14, undtagen bestemmelsens 3. pkt., hvorfor det må antages at de samme principper som udgangspunkt finder anvendelse.<sup>98</sup> Herunder fortolkningen af, hvornår 2-ugers fristen løber fra, altså den faktiske overtagelsesdag og lejers mulighed for, at få manglerne udbedret på trods af for sen reklamation.<sup>99</sup>

Modsat lejeloven § 14 er erhvervslejeloven § 21 fravigelig. Fristen på 2 uger kan dermed forlænges eller forkortes ved aftale. Det samme må gælde for så vidt angår de skjulte mangler efter erhvervslejeloven § 21, 2. pkt., hvorfor det vil kunne aftales, at lejer ikke kan påberåbe sig mangler i lejemålet efter overtagelsen.

### 3.3 Mangelsbeføjelser

Om der foreligger en mangel må afgøres konkret, da det beror på aftalen imellem parterne. I det følgende, vil der redegøres for lejers mangelsbeføjelser, når der er konstateret en mangel. Mangelsbeføjelserne er reguleret i erhvervslejeloven §§ 18-20 og er fravigelige. Hvis intet er aftalt, vil lejer kunne gøre beføjelserne gældende over for udlejer. Det er en forudsætning, at

---

<sup>94</sup> Laursen, s. 102

<sup>95</sup> Laursen, s. 101

<sup>96</sup> Se afsnit 2.3 om reklamationsfrist

<sup>97</sup> Laursen, s. 102

<sup>98</sup> Karnov's noter til Erhvervslejeloven § 21, note 103

<sup>99</sup> Se afsnit 2.3 om reklamationsfrist

lejer overholder reklamationsfristen på 2 uger i erhvervslejeloven § 21, stk. 1, da lejer ellers mister retten til at påberåbe sig mangelsbeføjelserne.

### 3.3.1 Afhjælpning

Ligesom en lejer i boliglejemål, har en lejer af et erhvervslejemål mulighed for at kræve afhjælpning, når der foreligger en mangel ved overtagelsen, jf. ELL § 18, stk. 1.

*”Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets beståen i den stand, som lejereren efter retsforholdet mellem lejereren og udlejereren kan kræve, og afhjælper udlejereren ikke straks mangelen efter påkrav herom, kan lejereren lade mangelen afhjælpe for udlejerens regning. Vedrører mangelen det lejedes forsyning med lys, gas, varme eller lignende., kan lejereren ved fogedens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe mangelen.”<sup>100</sup>*

Når det ifølge bestemmelsens ordlyd angives, at udlejer skal afhjælpe manglen straks, kan der i erhvervslejemål formentlig ikke altid kræves, at udlejer f.eks. kommer samme dag som påkravet modtages.<sup>101</sup> Dette må ses i lyset af, at der i erhvervslejemål kan være tale om istandsættelsesarbejder, der kræver længere tid at udføre, således at udlejer hurtigst muligt skal skaffe håndværkere og materialer til udbedringen, for at have overholdt kravet om ”straks”.<sup>102</sup>

Erhvervslejeloven § 18, stk. 1, 2. pkt. omhandler lejerens adgang, til at få fogedens bistand med hensyn til forsyning af lys, gas varme o. lign.

Et eksempel herpå er dommen TBB 2013.89 Ø, hvor en lejer af erhvervslejemål blev brugt til autoværksted. I den forbindelse leverede udlejer ifølge kontrakten koldt vand til lejemålet mod betaling, hvor lejer også havde adgang til opkobling til en kompressor. Udlejer meddelte lejer med en måneds varsel, at lejer fremover selv skulle stå for vandforsyningen. Lejer gjorde indsigelse mod dette, og da forsyningen blev afbrudt til både vand og kompressor, fandt landsretten, at lejer berettiget kunne skaffe sig adgang til ejendommens installationerne ved fogedens bistand.

---

<sup>100</sup> Erhvervslejeloven § 18, stk. 1

<sup>101</sup> Laursen, s. 103

<sup>102</sup> Laursen, s. 103

Erhvervslejeloven § 18, stk. 1 er stort set identisk med lejeloven § 11, stk. 1 om afhjælpning, undtagen reglen i lejeloven § 11, stk. 1, 3. pkt.<sup>103</sup>, hvorfor det må antages at de samme principper og fortolkninger finder anvendelse.<sup>104</sup> Herunder må samme klarhedskrav med hensyn til modregning i huslejen finde anvendelse, når lejer afhjælper på udlejers regning.<sup>105</sup> Er kravet ikke tilstrækkeligt klart til modregning i huslejen, må lejer anlægge retssag mod udlejer, såfremt udlejer ikke er enig i istandsættelsesarbejderne.<sup>106</sup>

### 3.3.2 Forholdsmæssigt afslag

Lejers mulighed for at få forholdsmæssigt afslag pga. mangler, er reguleret i erhvervslejeloven § 18, stk. 2.

*"Lejeren kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer brugsværdien af det lejede for lejeren."<sup>107</sup>*

Det er lejer der har bevisbyrden for, at manglen er brugsværdiforringende.<sup>108</sup> Om manglen forringer brugsværdien for lejemålet for lejeren, beror på et konkret skøn over manglens betydning.<sup>109</sup> Støjgener kan f.eks. godt berettige forholdsmæssigt afslag i lejen, såfremt disse går ud over brugsværdien af lejemålet.

Se dommen TBB 2007.23 Ø, hvor en lejer lejede kontor og lagerlokaler i et erhvervscenter. Efterfølgende flyttede en grafisk virksomhed ind i naboledemålet, og denne medførte støj fra naboen på en høj dB(A), som gik over grænseværdien. Lejer fik tilkendt forholdsmæssigt afslag, da landsretten fandt at lejemålets brugsværdi var forringet som følge af støjgenerne pga. karakteren af lejers arbejde.

Som udgangspunkt kan lejer kun få forholdsmæssigt afslag med tilbagevirkende kraft, så længe som manglen har forringet brugsværdien og ikke længere frem end til domsafsigelse. Dette er fastslået i retspraksis.<sup>110</sup>

---

<sup>103</sup> Karnov's noter til Erhvervslejeloven § 18, stk. 1, note 96

<sup>104</sup> Se afsnit 2.4.1 om afhjælpning

<sup>105</sup> Laursen, s. 104

<sup>106</sup> Laursen, s. 104

<sup>107</sup> Erhvervslejeloven § 18, stk. 2

<sup>108</sup> Laursen, s. 104

<sup>109</sup> Laursen, s. 104

<sup>110</sup> Jf. U 2012.18 Ø, se afsnit 2.4.2 om forholdsmæssigt afslag

Ordlyden af erhvervslejeloven § 18, stk. 2 svarer ikke helt til den tilsvarende regel i lejeloven § 11, stk. 2 om forholdsmæssigt afslag, hvori forskellen er måden, hvorpå værdien af manglen er beskrevet. I lejeloven er det forringelse af det lejedes værdi, hvor det i erhvervslejeloven er brugsværdien af det lejede der skal være forringet.

Om der i erhvervslejemål ligesom i boliglejemål ses bort fra lejers subjektive behov, er ikke klart, men formentlig vil man i erhvervslejemål tage et vist hensyn til, hvad der er den aftalte anvendelse af lejemålet, hvori lejers subjektive behov er afspejlet.

Hensynet til den aftalte anvendelse af lejemålet illustreres i dommen TBB 2008.650 Ø, hvor en erhvervslejer lejede et lejemål til anvendelse af pub i et større center med restauranter mv. Det var en væsentlig og kendelig forudsætning for parterne, at denne skulle ligge i dette center pga. muligheden for markedsføring. Centret blev senere efterladt tomme idet centrets ejere ønskede omdannelse til hotel. Lejer blev tilkendt forholdsmæssigt afslag, da lejemålet ikke herefter havde den brugsværdi for lejer, som var forudsat ved aftalens indgåelse, derfor var forudsætningen for lejens fastsættelse bristet.

Arealmangel i lejemålet berettiger ikke i sig selv til, at lejer kan kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, selvom brugsværdien teknisk set er forringet.<sup>111</sup> Det kommer an på, hvad der er aftalt mellem parterne og om beskrivelsen i lejekontrakten om lejemålet er tilstrækkeligt klar.<sup>112</sup>

### 3.3.3 Ophævelse

Lejer kan ophæve lejemålet, hvis der foreligger oprindelige mangler, som udlejer ikke afhjælper, jf. ELL § 19, stk. 1.

*”Er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 18, og afhjælper udlejeren ikke straks mangelen efter påkrav herom, eller kan den ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejeren hæve lejeaftalen, hvis mangelen må anses for væsentlig eller udlejeren har handlet svigagtigt.”<sup>113</sup>*

---

<sup>111</sup> Laursen, s. 106

<sup>112</sup> Jf. TBB 2004.355 Ø, se afsnit 3.1 om aftalefrihed

<sup>113</sup> Erhvervslejeloven § 19, stk. 1

Som det fremgår af bestemmelsens ordlyd, kræver ophævelse, at manglen er væsentlig. Det er imidlertid lejer, der bærer risikoen for at manglen er væsentlig, hvis lejer ønsker at hæve lejeaftalen.<sup>114</sup> Dette er fastslået i retspraksis.

Lejers bevisbyrde er illustreret i dommen GD 2012/51 Ø, hvor en lejer i forbindelse med overtagelsen af et nyopført erhvervslejemål ophævede lejeaftalen pga. mangler ved lejemålet. Manglerne bestod i bl.a. mangelfulde elinstallationer, lugtgener, revner m.v. Byretten fandt ikke, at manglerne var væsentlige, og dertil at lejer havde godtgjort at disse var mangler i forhold til parternes aftale. Byretten fandt ikke, at manglerne i sig selv eller efter en samlet bedømmelse udgjorde væsentlige mangler, der berettigede ophævelse. Landsretten stadfæstede.

I dommen havde lejer ikke godtgjort, at manglerne var til stede, ej heller at disse var væsentlige for lejeforholdet og derfor kunne lejer ikke hæve.

Det er en konkret vurdering, om manglen er væsentlig nok, herunder at væsentligheden enten vurderes ud fra en samlet bedømmelse eller manglen for sig selv, som det kan ses i dommen. Yderligere er det en betingelse for ophævelse, at udlejer ikke afhjælper straks efter der er givet påkrav eller at manglen ikke kan afhjælpes inden for rimelig tid, jf. bestemmelsens ordlyd.

Lejer kan ikke ophæve lejeforholdet, hvis manglen er afhjulpet inden lejer hæver lejeaftalen, jf. ELL § 19, stk. 2. Reglen svarer til bestemmelsen i lejeloven § 12, stk. 2.

Erhvervslejeloven § 19, stk. 1 og 2 er, bortset fra kravet om påkrav, identisk med lejeloven § 12,<sup>115</sup> hvor de samme principper må finde anvendelse.<sup>116</sup>

### 3.3.4 Erstatning

Lejers adgang til at kræve erstatning ved oprindelige mangler, er angivet i erhvervslejeloven § 20, 1. pkt.

*”Lejeren kan kræve erstatning, hvis det lejede ved aftalens indgåelse savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller udlejeren har handlet svigagtigt.”<sup>117</sup>*

---

<sup>114</sup> Gangsted, s. 76

<sup>115</sup> Karnov's noter til Erhvervslejeloven § 19, stk. 1, note 99

<sup>116</sup> Se afsnit 2.4.3 om ophævelse

<sup>117</sup> Erhvervslejeloven § 20, 1. pkt.

Hvad tilsikret indebære må være op til parternes aftale. Det kan dog tænkes, at det er en tilsikring, at lejer kan anvende lejemålet til det aftalte formål, herunder f.eks. at myndighederne eller tilsvarende har godkendt anvendelsen.<sup>118</sup>

Se til illustration dommen GD 2006/07 Ø, hvor en lejer havde lejet et erhvervslejemål til fremtidig anvendelse af grillbar. Der var i forlængelse af aftalens indgåelse af udlejer underskrevet et tillæg til lejekontrakten, hvor udlejer godkendte lejers indtræden samt anvendelse af lejemål. Virksomheden viste sig at være i strid med ejerforeningens vedtægter, hvilket udlejer blev gjort opmærksom på, men undlod at meddele lejer dette. Lejer fik derfor tilkendt erstatning for det tab lejer led i forbindelse med etableringen af forretningen.

For at kunne kræve erstatning, skal lejer have lidt et tab, og lejer bærer bevisbyrden for dette.<sup>119</sup> Lejer kan også få erstatning, hvis udlejer har handlet svigagtigt, jf. ELL 20, 1. pkt.

---

<sup>118</sup> Gangsted, s. 77

<sup>119</sup> Gangsted, s. 77

## 4. Lejemålets stand under lejeforholdets beståen i boliglejemål

Det er relevant, når man snakker om lejemålets stand at afklare, hvem der har vedligeholdelsespligten og hvad vedligeholdelsespligten indebære. Afsnit 4.1 angår udlejers vedligeholdelsespligt, herunder udgangspunktet om, at udlejer har den ud- og indvendige vedligeholdelsespligt, hvis ikke andet er aftalt. Afsnittet vil ligeledes omhandle hvor ofte vedligeholdelse skal ske, samt lejers mulighed for at sikre at udlejer opfylder sine forpligtelser. I afsnit 4.2 vil der redegøres for lejer vedligeholdelsespligt når denne er overtaget gyldigt, herunder lejers generelle pligt til at behandle lejemålet forsvarligt. Udlejers mulighed for at sikre at standen er kontraktmæssig, vil kort blive nævnt.

### 4.1 Udlejers vedligeholdelsespligt

Definition af vedligeholdelse er, når der foretages de reparationer og udskiftninger, der er nødvendige for at holde eller bringe lejemålet i den stand, som parterne har krav på efter aftale, lov eller almindelige retsgrundsætninger.<sup>120</sup> Det er den part, der har vedligeholdelsespligten, som bærer risikoen for genstandens hændelige undergang eller forringelse.<sup>121</sup> Dertil indebærer definitionen ovenfor også, at der i pligten til at vedligeholde kan kræves fornyelse, såfremt dette er nødvendigt.<sup>122</sup>

Det er anført i lejeloven, at udlejeren skal stille det lejede til rådighed i god og forsvarlig stand, ved lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden, jf. LL § 9, stk. 1, 1. pkt. De samme betingelser som ved god og forsvarlig stand ved indflytning, må derfor gælde for resten af lejeperioden.<sup>123</sup>

#### 4.1.1 Udvendig vedligeholdelse

Udgangspunktet for udlejers vedligeholdelsespligt står i lejelovens § 19, stk. 1.

*”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, og sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.”<sup>124</sup>*

---

<sup>120</sup> Grubbe, s. 106

<sup>121</sup> Birk, s. 239

<sup>122</sup> Birk, s. 240

<sup>123</sup> Se afsnit 2.1 om god og forsvarlig stand

<sup>124</sup> Lejeloven § 19, stk. 1



Bestemmelsen regulerer både den indvendige og udvendige vedligeholdelse. Bestemmelsen er fravigelig, hvad angår udlejers pligt til den indvendige vedligeholdelse, jf. LL § 24, stk. 2, hvorfor det gyldigt kan aftales, at den indvendige vedligeholdelsespligt tilfalder lejer.<sup>125</sup>

Der er listet en række specificerede pligter op i bestemmelsen og listen er formentlig ikke udtømmende. Herunder er det f.eks. også udlejer der som udgangspunkt har pligten til snerydning (god og brugbar stand) og hertil er retspraksis fastlagt, således at det er udlejer, der kan blive erstatningsansvarlig for skader ved uheld som lejer pådrager sig.<sup>126</sup>

Dette fastslås i U 2007.1623 V, hvor et boligselskab blev holdt erstatningsansvarlig for lejers fald på isglat trappe. Selvom boligselskabet havde foretaget normal procedure i forbindelse med glatførebekæmpelsen, blev boligselskabet holdt ansvarlig. Det kan derfor udledes af dommen, at udlejer som udgangspunkt har ansvaret for, at trapper o. lign. er forsvarlige.

Vedligeholdelsespligten består i løbende at udbedre spor efter slid og ælde, således at bygningerne og omgivelserne altid er i god og brugbar stand, uanset årsagen hertil.<sup>127</sup> Derfor vil udlejer også have pligt til at vedligeholde/udbedre forhold forvoldt af lejere, hvorefter udlejer kan kræve regres hos lejeren.<sup>128</sup> Dette bundet i, at udlejer bærer risikoen for alt, der er omfattet af hans vedligeholdelsespligt.

Udlejers pligt til renholdelse af fortov, gård og andre fælles indretninger betyder, at der ikke må være risiko for skade på lejers ting eller person, samt at områderne generelt ikke må være uacceptable, herunder uhygiejniske.<sup>129</sup>

Når udlejer har pligten til den udvendige vedligeholdelse, er det udlejer der skal stå for udførelsen af arbejder, samt afholde udgiften hertil, medmindre der foreligger culpøs adfærd fra lejer eller tredjemand.<sup>130</sup> Dertil er det også som udgangspunkt den part, der har vedligeholdelsespligten, som har ret til at vælge hvordan og hvem der skal udføre arbejdet, medmindre andet er aftalt.<sup>131</sup>

---

<sup>125</sup> Se afsnit 4.2.2 om lejers indvendige vedligeholdelsespligt

<sup>126</sup> Birk, s. 244

<sup>127</sup> Grubbe, s. 106

<sup>128</sup> Grubbe, s. 106-107

<sup>129</sup> Grubbe, s. 107

<sup>130</sup> Grubbe, s. 107

<sup>131</sup> Birk, s. 245

Som nævnt er bestemmelsen fravigelig i forhold til den indvendige vedligeholdelse, men med hensyn til den udvendige vedligeholdelse kan bestemmelsen ikke fraviges til skade for lejeren, jf. LL § 24, stk. 2. Dette gælder kun i regulerede kommuner, altså lejemål der er omfattet af boligreguleringsloven. Det er derfor altid udlejer, der har den udvendige vedligeholdelsespligt i disse lejeforhold. En undtagelse er dog, hvis der er en tilhørende have til lejemålet, hvortil pligten til at vedligeholde denne, godt kan pålægges lejer, jf. LL § 24, stk. 2. For at lejer kan pålægges at vedligeholde en have, er det en betingelse at den indgår i det lejede, dvs. at lejer skal have en eksklusiv brugsret over havearealet, således at lejer ikke kommer til at skulle vedligeholde dele af fællesarealer.<sup>132</sup>

I uregulerede kommuner, er udgangspunktet, at det gyldigt kan aftales at dele af den udvendige vedligeholdelse og renholdelse tilfalder lejer.<sup>133</sup> Ved udvendig vedligeholdelse skal der ikke oprettes en vedligeholdelseskonto i uregulerede lejemål.<sup>134</sup> Lejemål der er omfattet af boligreguleringsloven, hvor udlejer har pligt til at have en udvendig vedligeholdelseskonto jf. LL §19, stk. 4 jf. BLR § 18<sup>135</sup>, omtales ikke nærmere.

#### 4.1.2 Indvendig vedligeholdelse

Som nævnt i forrige afsnit, er udgangspunktet, at udlejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, hvis ikke andet er aftalt i lejekontrakten. Den indvendige vedligeholdelsespligt er reguleret i lejeloven § 21, 2. pkt. for så vidt angår, hvad pligten indebærer.

*”Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve.”<sup>136</sup>*

Der er ingen tydelig sondring imellem ud- og indvendige vedligeholdelse i loven, men formentlig er det sådan, at den udvendige vedligeholdelse omfatter alle arbejder på ejendommen, både indenfor og udenfor, undtagen de forhold der er listet op i lejeloven § 21, 2. pkt.<sup>137</sup>

---

<sup>132</sup> Lind Husen, Pernille m.fl.: *Administration af Boliglejemål*. Bind 2. 2. udg. Ejendomsforeningen Danmark og Schultz, 2017. (Lind Husen 2), s. 687

<sup>133</sup> Birk, s. 268

<sup>134</sup> Grubbe, s. 110

<sup>135</sup> Grubbe, s. 110

<sup>136</sup> Lejeloven § 21, 2. pkt.

<sup>137</sup> Grubbe, s. 112

Ifølge lejeloven § 21, 1. pkt. anses udlejers pligt for vedligeholdelse for opfyldt, når udlejer har afholdt det beløb der er reguleret i lejeloven §§ 22-23. Reglen i lejeloven § 21, 1. pkt. gælder kun for lejemål, der udelukkende er udlejet til beboelse, eller ved blandede lejemål hvor enhederne er fysisk adskilte, i den del som er udlejet til beboelse, jf. LL § 21, 3. pkt. Derudover gælder pligten til den indvendige vedligeholdelseskonto efter lejeloven § 22, kun når der er tale om en beboelseslejlighed, dvs. et lejemål med selvstændigt køkken med indlagt vand og afløb.<sup>138</sup> Der er ikke pligt til en vedligeholdelseskonto, hvis der er tale om enkeltværelser eller hvis lejemålet udelukkende er udlejet til andet end beboelse. Reglerne i lejeloven §§ 21-23 kan ikke fraviges til skade for lejer, bortset fra aftale om, at lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, jf. LL § 24, stk. 1. Dermed kan det heller ikke aftales, at der oprettes en indvendig vedligeholdelseskonto til enkeltværelser, da bestemmelserne er præceptive. Bestemmelserne er nogle få de bestemmelser i lejeloven der beskytter udlejer og ikke lejer.<sup>139</sup>

Når pligten til indvendig vedligeholdelse er delvis overtaget af lejeren, skal beløbet efter lejeloven § 22, stk. 1 nedsættes forholdsmæssigt, jf. LL § 22, stk. 2. Således skal der ikke hensættes et beløb til en vedligeholdelseskonto, når lejer har overtaget den fulde indvendige vedligeholdelsespligt. Reglerne om den indvendige vedligeholdelseskonto beskrives ikke nærmere.

Har udlejer vedligeholdelsespligten, må det også være udlejer, der har den afgørende indflydelse på valg af materialer, håndværkere og farve- og tapetvalg m.v., medmindre der er aftalt andet mellem parterne.<sup>140</sup> Derfor har lejer heller ikke i udgangspunktet krav på at udføre vedligeholdelsesarbejderne selv eller vælge håndværkere, men er dette aftalt mellem parterne, skal lejer dog på forhånd aftale med udlejer, at der skal benyttes midler fra vedligeholdelseskontoen.<sup>141</sup>

Angående udlejning af f.eks. møbleret lejemål eller andet løst inventar, er dette ikke reguleret i lejeloven, hvorfor lejer godt kan pålægges vedligeholdelsespligten for disse gyldigt.<sup>142</sup> Med hensyn til fast inventar, såsom køleskab, komfur eller andre hårde hvidevarer, er udgangspunktet at udlejer har pligt til at vedligeholde og forny disse.<sup>143</sup> Om det er en tidligere

---

<sup>138</sup> Birk, s. 254

<sup>139</sup> Birk, s. 255 og 265

<sup>140</sup> Grubbe, s. 118

<sup>141</sup> Grubbe, s. 118

<sup>142</sup> Lind Husen 2, s. 688

<sup>143</sup> Lind Husen 2, s. 701

lejer eller udlejer der har anskaffet inventaret, er ikke afgørende, såfremt inventaret var i lejemålet ved lejemålets begyndelse, har udlejer vedligeholdelsespligten, medmindre andet aftales.<sup>144</sup>

Se TBB 2005.570 B – en lejer havde ved overtagelsen af lejemålet overtaget fastbygget inventar i lejemålet. Ved fraflytning opstod der tvist omkring ejerskabet af disse. Boligretten fandt at det var aftalt mellem tidligere lejer og nye lejer, at inventaret blev overtaget, således at den nye lejer nu ejede inventaret. Udlejer var ikke inddraget i aftalen. Derfor blev lejer pligtig til at reetablere lejemålet ved fraflytning.

Dommen tilkendegiver, at en aftale mellem tidligere lejer og nye lejer godt kan fravige udgangspunktet om, at alt inventar ved overtagelsen tilhører udlejer. Dommen omhandler ikke direkte vedligeholdelsespligten, men havde sagen omhandlet pligten til vedligeholdelse, havde boligretten formentlig fundet, at lejer havde vedligeholdelsespligten, idet hun ved aftale ejede inventaret.

#### 4.1.3 Hvor ofte skal der ske vedligeholdelse

Det følger af lejeloven § 19 stk. 2, hvor ofte der skal vedligeholdes.

*”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.”<sup>145</sup>*

Som bestemmelsen siger, omfatter den både indvendig og udvendig vedligeholdelse. Bestemmelsen er ikke særlig præcis, hvorfor det er en skønsmæssig vurdering, hvornår behovet for vedligeholdelse er der.<sup>146</sup> Har slid og ælde medført, at installationer eller bygningsdele, f.eks. døre eller vinduer, ikke kan lukke eller taget er utæt, vil disse skulle vedligeholdes straks.<sup>147</sup> Er der tale om mindre slid på bygningsdele som ikke udgør risiko for skader på indbo eller på bygningsdele, er der derfor formentlig ikke krav på udbedring straks.

---

<sup>144</sup> Lind Husen 2, s. 701

<sup>145</sup> Lejeloven § 19, stk. 2

<sup>146</sup> Lind Husen 2, s. 685-686

<sup>147</sup> Lind Husen 2, s. 686

Bestemmelsen kan ikke fraviges til skade for lejer, jf. LL § 24, stk. 1, 1. pkt. Således kan lejer altid kræve vedligeholdelse, såfremt det er nødvendigt og såfremt pligten til vedligeholdelse påhviler udlejer, jf. ordlyden af LL § 19, stk. 2.

Ifølge lejeloven § 23, stk. 1 kan lejer kræve indvendig vedligeholdelse, når det er nødvendigt og hvis udgiften kan afholdes af det beløb der henstår på vedligeholdelseskontoen. Hvad der ligger i ordet nødvendigt, må være en konkret vurdering, dog må det formentlig være en betingelse, at et tilsvarende arbejde ikke er udført for nylig og at der er synligt behov for arbejdets udførelse.<sup>148</sup> Kan arbejderne ikke udføres inden for rammerne af vedligeholdelseskontoen, kan udlejer ifølge bestemmelsen, berettiget nægte lejer at vedligeholde. Tillader udlejer at arbejderne udføres, trods tvivl om kontoens dækning, er alle ekstraudgifter udlejers risiko.<sup>149</sup>

5 år må være den absolutte grænse for, hvor længe der kan gå imellem vedligeholdelse, hvorefter der under normale omstændigheder vil være behov for eksempelvis at male hvert 3-4 år.<sup>150</sup>

I dommen U 1992.12 V ses det, at en lejer der havde overtaget den indvendige vedligeholdelse, blev pålagt at betale for almindelige istandsættelse i form af maling ved fraflytning, idet lejer ikke i 5½ år havde foretaget indvendig vedligeholdelse.

Det illustreres således i dommen, at der i hvert fald efter 5 år vil være behov for vedligeholdelse hvad angår maling. Dommen siger ikke noget om vedligeholdelse af andet end maling.

Lejer kan dog efter lejeloven § 23, stk. 2, 1. pkt. også kræve udførelse af andre arbejder end dem omtalt i lejeloven § 21, stk. 2, såfremt de er rimelige og hensigtsmæssige. Dette er dog betinget af, at udgiften hertil kan dækkes af vedligeholdelseskontoen og at lejemålet derudover fremstår vel vedligeholdt, jf. LL § 23, stk. 2, 2. pkt. Eksempler herpå kan være mindre renoveringer af køkken, bad, udskiftning af funktionsdygtig sanitet, hårde hvidevare mv.<sup>151</sup>

---

<sup>148</sup> Grubbe, s. 116

<sup>149</sup> Grubbe, s. 117

<sup>150</sup> Birk, s. 244

<sup>151</sup> Grubbe, s. 117

#### 4.1.4 Lejers mulighed for at sikre at udlejer opfylder sine pligter

Lejer kan benytte en række mangelsbeføjelser, hvis udlejer ikke opfylder sine pligter i henhold til loven eller aftalen. Herunder kan lejer kræve afhjælpning efter lejeloven § 11, stk. 1 hvis lejemålet under lejeforholdet ikke er i kontraktmæssig stand, og herefter kræve forholdsmæssigt afslag efter lejeloven § 11, stk. 2, så længe manglen forringer det lejedes værdi. Lejer kan tillige ophæve lejeforholdet efter § 12, stk. 1, hvis manglerne efter lejeloven § 11 ikke afhjælpes straks eller kan afhjælpes inden for rimelige tid, såfremt manglen er væsentlig eller udlejer har handlet svigagtigt. Se nærmere om beføjelserne i afsnit 2.4 om mangelsbeføjelser i forbindelse med lejemålets stand ved indflytning, da de samme principper må finde anvendelse.

Til sidst kan lejer kræve erstatning efter lejeloven § 13, 2. pkt., hvis lejemålet lider skade som følge af udlejers forsømmelse eller brugsretten begrænses af forhold, som udlejer er ansvarlig for.

*”Det samme gælder, hvis det lejede senere lider skade som følge af udlejerens forsømmelse, eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejeren er ansvarlig for.”<sup>152</sup>*

Lejeloven § 13, 2. pkt. omhandler efterfølgende mangler, hvorefter udlejer er ansvarlig efter culpareglen.<sup>153</sup> Der skal således foreligge et sædvanligt ansvarsgrundlag. Lejer kan derfor ikke få erstatning fra udlejer, hvis skaden er som følge af hændelige begivenheder.<sup>154</sup>

## 4.2 Lejers vedligeholdelsespligt

I det følgende vil lejers pligt til at behandle lejemålet forsvarligt, samt lejers indvendige vedligeholdelsespligt blive undersøgt. Til sidst udlejers mulighed for at sikre at lejer opfylder sine forpligtelser.

### 4.2.1 Lejers pligt til at behandle lejemålet forsvarligt

Lejer har i medfør af lejelovens § 25, stk. 1, en generel pligt til at behandle det lejede forsvarligt. Bestemmelsen er fravigelig, jf. LL § 31 modsætningsvist, hvorfor der godt kan aftales andet. Er der dog ikke aftalt andet, vil pligten formentlig som det mindste indebære, at lejer har en

---

<sup>152</sup> Lejeloven § 13, 2. pkt.

<sup>153</sup> Lind Husen 1, s. 138

<sup>154</sup> Grubbe, s. 716

pligt til at renholde det lejede. Modsat udlejers renholdelsespligt efter lejeloven § 19, stk. 1, er lejers pligt ikke skrevet udtrykkeligt i lovgivningen.<sup>155</sup> Udgangspunktet er, at lejer selv må bestemme lejemålets renholdelsesstand, så længe det ikke generer naboer eller indebærer risiko for skader på ejendommen.<sup>156</sup> Udlejer kan anmode lejeren om at rengøre lejemålet og kan i grovere tilfælde opsige og ophæve lejeforholdet efter lejelovens regler.<sup>157</sup> Udlejers mulighed for at opsige og ophæve lejeforholdet omtales ikke nærmere.

Se dommen GD 2001/12 V som eksempel på, at udlejer kunne ophæve, hvor lejer havde holdt hund i lejemålet, som resulterede i, at det vanrøgttes i form af fugt- og lugtproblemer, samt hundeeskrementer.

Derudover er lejer ansvarlig for skader, forvoldt af lejer selv, lejers husstand eller andre personer, som lejer har givet adgang til lejemålet, jf. LL § 25, stk. 2. Det er et krav, at skader påført af lejer eller personer lejer er ansvarlig for, er sket som følge af uforsvarlig adfærd, og det er udlejer der har bevisbyrden for, at skaden er forvoldt culpøst.<sup>158</sup> Baggrunden for, at lejer bliver ansvarlig for andre end sig selv og sin husstand bunder i, at det kun er lejeren der kan føre kontrol med disse personer.<sup>159</sup>

I dommen GD 2002/53 B ses det, at lejer blev gjort ansvarlig for skade, selvom den ikke var forvoldt af lejer selv. I lejemålet var det konstateret, at et toilet var blevet tilstoppet som følge af at en toiletrulle var smidt i toilettet. Lejer forklarede for retten, at det ikke var ham der havde forvoldt skaden, og mente ikke at han kunne gøres ansvarlig for skader forvoldt af gæster. Udlejer gjorde gældende, at han var uden indflydelse på, hvem der var givet adgang til boligen, hvorfor ansvaret i lejeloven § 25 måtte dække situationen. Boligretten fandt at handlingen var ud over normal og forsvarlig brug, og at lejer var den nærmeste til at bære risikoen.

Lejer vil derimod ikke hæfte for skader forvoldt af personer, som selv skaffer sig adgang til lejemålet, eller som lejer har forment adgang.<sup>160</sup> Det er formentlig kun skader i selve lejemålet som tredjemand forvolder, som lejer kan blive ansvarlig for, i og med at bestemmelsens ordlyd

---

<sup>155</sup> Grubbe, s. 149

<sup>156</sup> Grubbe, s. 149

<sup>157</sup> Grubbe, s. 150

<sup>158</sup> Grubbe, s. 153

<sup>159</sup> Birk, s. 277

<sup>160</sup> Birk, s. 278

er; ”givet adgang til det lejede”<sup>161</sup>, hvorimod lejer selv kan blive holdt erstatningsansvarlig for culpøs adfærd i lejemålet og på selve ejendommen.<sup>162</sup>

Hændelige skader eller hændelig forringelse er ikke omfattet, jf. ordlyden af bestemmelsen. Udbedring af hændelige skader må således afhænge af, hvem der har pligten til at vedligeholde.<sup>163</sup> Som nævnt, er udgangspunktet, at det er udlejer der har bevisbyrden for, at skaden er forvoldt culpøst. Må det derimod formodes, at det er lejer der har forårsaget skaden, må det være lejer der skal godtgøre, at skaden er hændelig, da det er lejer der er nærmest til at bevise dette.<sup>164</sup>

Lejer har en anmeldelsespligt med hensyn til skader påført lejemålet. Er skaderne uopsættelige skal lejer anmelde disse straks, hvorimod andre skader skal anmeldes uden ugrundet ophold, jf. LL § 25, stk. 3. Lejers anmeldelsespligt gælder uanset årsagen til skaden, og selvom lejer ikke er ansvarlig for skaden, kan lejer alligevel hæfte for skaden, hvis den kunne have været begrænset, såfremt lejer havde anmeldt skaden i tide.<sup>165</sup> Et eksempel kan være, hvis lejer forsømmer at gøre udlejer opmærksom på, at der er utætheder i vinduer eller tag, således at der på baggrund af forsømmelsen opstår skader.<sup>166</sup> Lejeren kan i særlige tilfælde være forpligtet til at udbedre skaderne på vegne af udlejer, når udlejer er afskåret fra selv at handle.<sup>167</sup>

#### 4.2.2 Indvendig vedligeholdelse

Som udgangspunkt er det udlejer, der skal vedligeholde ejendommen i enhver henseende, jf. LL §§ 9 og 19. Reglerne er dog fravigelige, således at den indvendige vedligeholdelse gyldigt kan overføres til lejer, jf. LL § 24.

Ifølge lejeloven har lejer en pligt til i lejeperioden at foretage vedligeholdelse og fornyelse af låse og nøgler, jf. LL § 20. Bestemmelsen er fravigelig, hvorfor at andet gyldigt kan aftales, jf. LL § 24 modsætningsvist. Er der ikke aftalt noget, har lejer alene pligt til at vedligeholde låse og nøgler, da det er den eneste vedligeholdelsespligt, der pålægges lejer efter loven. Pligten påhviler lejer uanset årsagen til skaden, da vedligeholdelsespligt som nævnt indebærer, at

---

<sup>161</sup> Lejeloven § 25, stk. 2

<sup>162</sup> Birk, s. 278

<sup>163</sup> Birk, s. 279

<sup>164</sup> Birk, s. 279

<sup>165</sup> Grubbe, s. 151

<sup>166</sup> Grubbe, s. 156

<sup>167</sup> Birk, s. 281



man bærer risikoen for hændelige skader og for reparation og udskiftning nødvendiggjort af andre også. Dette udspringer tillige af, at lejer som udgangspunkt bærer ansvaret for skader forvoldt af lejeren selv og personer lejer er ansvarlig for, jf. LL § 25, stk. 2. Dette gælder dog uanset om lejer har vedligeholdelsespligten for bygningsdelene eller ej.<sup>168</sup>

Det skal fremgå tydeligt i kontrakten, at lejeren påtager sig den indvendige vedligeholdelse, i og med at det skal være i overensstemmelse med blanketreglen i § 5, som siger at *"bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige."*<sup>169</sup>

Retsvirkningen af, at lejer gyldigt overtager den indvendige vedligeholdelsespligt medfører, at lejer i hele lejeperioden er forpligtet til at holde lejemålet forsvarligt ved lige.<sup>170</sup> Pligten vil svare til den pligt, som gives udlejer i lejeloven § 19, stk. 2, men vil ikke være begrænset af beløb hensat på en vedligeholdelseskonto efter lejeloven § 22, ligesom udlejers pligt er.<sup>171</sup> Vedligeholdelsen skal som nævnt foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og lejemålets karakter, jf. ordlyden af LL § 19. Derudover indebærer pligten alene fornyelse af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve, jf. LL § 21, 2. pkt.

Lejers pligt til indvendig vedligeholdelse vedrører et område, hvor lejer har eksklusiv brugsret, hvorfor udgangspunktet er, at lejer selv bestemmer, hvordan vedligeholdelsesniveauet skal være.<sup>172</sup> Med den begrundelse, at lejer der har den eksklusiv brugsret, må lejer også have den almindelige rengøringsforpligtelse for disse områder.<sup>173</sup>

Hvis lejer i forbindelse med sin vedligeholdelsespligt har udført vedligeholdelsesarbejder på en måde, der ikke er håndværksmæssig korrekt, kan dette være misligholdelse som udlejer kan kræve udbedret/erstattet.<sup>174</sup> Lejer kan dermed risikere, at skulle betale helt eller delvist for arbejderne igen.

Dette kan ses i dommen GD 1990/15 B, hvor en lejer kun delvist havde lakeret gulvet i lejeperioden. Lejer havde kun vedligeholdt gulvet uden om de gulvtæpper lejer havde i

---

<sup>168</sup> Grubbe, s. 158

<sup>169</sup> Lejeloven § 5, stk. 1

<sup>170</sup> Grubbe, s. 161

<sup>171</sup> Grubbe, s. 161

<sup>172</sup> Grubbe, s. 161

<sup>173</sup> Birk, s. 244

<sup>174</sup> Grubbe, s. 155

lejemålet. Lejer skulle betale for udbedringen af gulvene, da det ikke var håndværksmæssigt korrekt, og havde medført forringelse af gulvet.

Hvis ikke andet er aftalt, bestemmer lejer selv f.eks. hvilke farver der ønskes anvendt på væggene, når der vedligeholdes, idet lejer har vedligeholdelsespligten og dermed som udgangspunkt bestemmelsesretten. Manglende vedligeholdelse der forårsager skade, f.eks. ved mangelfuld vedligeholdelse af lakeret gulv, som derefter medfører at træet misfarves, er misligholdelse af vedligeholdelsespligten.<sup>175</sup> Modsat vil et lejemål der trænger til maling eller nyt tapet, ikke være en skade og dermed ikke misligholdelse af vedligeholdelsespligten.<sup>176</sup> Konstateres det, at der er påført skader som følge af lejers misligholdelse, er lejer erstatningsansvarlig og erstatningen udmåles efter de almindelige principper, herunder kan udlejer kun kræve erstatning for sit faktiske tab.<sup>177</sup>

#### 4.2.3 Udlejers mulighed for at sikre at lejer opfylder sine pligter

Udlejer har kun begrænset mulighed, for at sikre at lejer opfylder sin vedligeholdelsespligt, da udlejer skal følge lejelovens kapitel 9 omkring udlejers adgang til det lejede, hvor udlejer kun har begrænset adgang til lejemålet.<sup>178</sup> Reglerne i kapitel 9 giver udlejer mulighed for at få adgang til lejemålet, når forholdene kræver det, jf. LL § 54. Det er ved retspraksis fastlagt, at udlejer formentlig ikke kan skaffe sig adgang til lejemålet med henblik på besigtigelse i forbindelse med lejemålets stand, jf. TBB 2014.942 Ø.

TBB 2014.942 Ø: Udlejer ønskede at besigtige den indvendige vedligeholdelse af vinduernes træværk. Landsretten fandt ikke, at begrundelsen gav udlejer ret til at få adgang til lejemålet, idet anmodningen om besigtigelse kunne siges at være støttet på en fornemmelse.

Som udgangspunkt kan udlejer kun få adgang til lejemålet, når der skal foretages arbejder, jf. LL §§ 55 og 56. Har udlejer på trods af begrænset adgang kunne konstatere, at lejemålets stand ikke er tilfredsstillende, kan udlejer forsøge at kræve udbedring efter de almindelige regler.<sup>179</sup> Normalt vil udlejer først ved fraflytning, have mulighed for at kunne konstatere standen af lejemålet og må i den forbindelse rette krav om udbedring. Udlejers adgang til det lejede vil ikke blive omtalt nærmere.

---

<sup>175</sup> Grubbe, s. 156

<sup>176</sup> Grubbe, s. 156-157

<sup>177</sup> Grubbe, s. 157

<sup>178</sup> Grubbe, s. 161

<sup>179</sup> Grubbe, s. 161

## 5. Lejemålets stand under lejeforholdets beståen i erhvervslejemål

Dette kapitel vil omhandle de relevante regler for lejemålets stand under lejeforholdets beståen i erhvervslejemål. Afsnit 5.1 vil omhandle udlejers vedligeholdelsespligt, herunder både indvendig- og udvendig vedligeholdelsespligt samt lejers mulighed for at sikre at udlejer opfylder sine pligter. Herefter vil afsnit 5.2 omfatte lejers vedligeholdelsespligt, når denne gyldigt er aftalt. Afsnittet vil også behandle lejers pligt til at behandle lejemålet forsvarligt, samt udlejers mulighed for at sikre, at lejer opfylder sine pligter.

### 5.1 Udlejers vedligeholdelsespligt

Begrebet vedligeholdelsespligt i lejemål kan formentlig overføres til erhvervslejemål, således at der skal foretages de reparationer og udskiftninger, der er nødvendige for at holde eller bringe lejemålet i den stand, som parterne har krav på efter aftale, lov eller almindelige retsgrundsætninger.<sup>180</sup> Hertil er det som nævnt den der har pligten til at vedligeholde bygningsdele som også bære risikoen for denne, herunder hændelig undergang eller forringelse.<sup>181</sup>

#### 5.1.1 Udvendig vedligeholdelse

Efter erhvervslejeloven er udgangspunktet, når andet ikke er aftalt, at udlejer har den udvendige vedligeholdelsespligt. Udlejers pligt indebære at ejendommen skal holdes i god og brugbar stand, jf. ELL § 16, stk. 1.

*”Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger i ejendommen, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme skal holdes i god og brugbar stand.”<sup>182</sup>*

Bestemmelsen svarer stort set til lejelovens § 19, stk. 1 bortset fra at den er fravigelig.<sup>183</sup> Dog er denne bestemmelse mere omfangsrig, da der i erhvervslejeloven er præciseret at udlejer skal holde alle indretninger i ejendommen i god og brugbar stand. Dermed er alt som er stillet til lejers rådighed omfattet af pligten.<sup>184</sup>

---

<sup>180</sup> Birk, s. 240

<sup>181</sup> Se afsnit 4.1 om udlejers vedligeholdelsespligt

<sup>182</sup> Erhvervslejeloven § 16, stk. 1

<sup>183</sup> Karnov's noter til Erhvervslejeloven § 16, stk. 1, note 91

<sup>184</sup> LFF 1999, s. 21

Hvad der ligger i god og brugbar stand illustreres i dommen TBB 2004.267 B, hvor en erhvervslejer ifølge aftalen havde lejet et lejemål til anvendelse af turistkiosk. Ifølge kontrakten blev lejemålet opvarmet ved centralvarme. Lejemålet havde dog ikke nogen radiatorer i stueetagen, kun i kælderen. Til trods for at det mellem parterne var aftalt at lejemålet skulle overtaget som beset, havde lejer ret til at kræve opsætning af radiatorer i resten af lejemålet. Retten fandt altså ikke at lejemålet havde været i den stand, som lejeren kunne kræve, under hensyn til brugbarheden og kontrakten.

I forbindelse med udlejers vedligeholdelsespligt, er der ligesom i lejelovens § 19, stk. 1, listet en række specificerede pligter op, som er angivet i erhvervslejeloven § 16, stk. 2.

*”Udlejeren skal sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede. Udlejeren skal tillige renholde fortov, gård, fælles opholdsarealer og andre fælles indretninger.”<sup>185</sup>*

Hvis andet ikke er aftalt, skal udlejer overordnet sørge for renholdelse og sædvanlig belysning. Reglen i erhvervslejeloven § 16, stk. 2 svarer indholdsmæssigt til lejeloven § 19, stk. 1, der er kun sproglige forskelle.<sup>186</sup> Derfor må de samme principper for renholdelse i boliglejerforhold, finde anvendelse for erhvervslejerforhold.<sup>187</sup>

Det er fastlagt i retspraksis at udlejer kan blive erstatningsansvarlig for personskaade, sket som følge af udlejer forsømmelse af pligten.<sup>188</sup>

Den udvendige vedligeholdelse indebærer ifølge definitionen, alt det som ikke er omfattet af erhvervslejeloven § 16, stk. 3<sup>189</sup>, såvel indendørs som udendørs.<sup>190</sup> Det er dog i praksis oftest præcis aftalt i kontrakten, hvilke vedligeholdelsespligter parterne har, herunder omfanget af disse.<sup>191</sup>

Omfanget af den udvendige vedligeholdelsespligt er oftest ikke som definitionen erklærer, da det f.eks. ofte aftales at udlejers udvendige vedligeholdelsespligt kun omfatter bygningens

---

<sup>185</sup> Erhvervslejeloven § 16, stk. 2

<sup>186</sup> LFF 1999, s. 21

<sup>187</sup> Se afsnit 4.1.1 om udlejers udvendige vedligeholdelsespligt

<sup>188</sup> Jf. U 2007.1623 V, se afsnit 4.1.1 om udlejers udvendige vedligeholdelsespligt

<sup>189</sup> ”hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve”

<sup>190</sup> Gangsted, s. 71

<sup>191</sup> Gangsted, s. 71

”klimaskærm”, som er alt det, der adskiller ude fra inde, f.eks. ydervægge, vinduer, tag hoveddøre o. lign.<sup>192</sup>

Når udlejer har vedligeholdelsespligten, skal spor efter slid og ælde løbende udbedres, og udbedring kan ikke vente til fraflytning.<sup>193</sup> Udlejer har i den forbindelse formentlig også retten til at vælge, hvordan arbejdet udføres, herunder valg af materialer og håndværkere, da principperne for vedligeholdelse må være det samme som lejelovens.<sup>194</sup> Dette gælder kun såfremt andet ikke er aftalt i lejekontrakten.

Konsekvensen af at have vedligeholdelsespligten indebærer også, at udlejer skal afholde udgifterne til vedligeholdelsesarbejderne, dog med mulighed for regres, når vedligeholdelse er gjort nødvendig som følge af lejers culpøse adfærd, herunder personer lejer er ansvarlig for.<sup>195</sup>

#### 5.1.2 Indvendig vedligeholdelse

I erhvervslejeloven § 16, stk. 1 står anført at udlejer skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Dermed ligger det i ordlyden af bestemmelsen, at udlejer også har den indvendige vedligeholdelse, hvis ikke andet er aftalt.

Hvad den indvendige vedligeholdelse indebærer, er nærmere angivet i erhvervslejeloven § 16, stk. 3, herunder også hvor ofte vedligeholdelse skal ske.

*”Fornyelse af hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er sædvanemæssigt påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.”<sup>196</sup>*

Når udlejer har den indvendige vedligeholdelsespligt i erhvervslejemål, er der ikke ligesom i boliglejemål krav om en indvendig vedligeholdelseskonto.

---

<sup>192</sup> Gangsted, s. 71

<sup>193</sup> Gangsted, s. 71

<sup>194</sup> Se afsnit 4.1.1 om udlejers udvendige vedligeholdelsespligt

<sup>195</sup> Laursen, s. 246

<sup>196</sup> Erhvervslejeloven § 16, stk. 3

I praksis aftales det oftest, at det er lejer der har den indvendige vedligeholdelsespligt.<sup>197</sup> Udlejer vil have bestemmelsesretten med hensyn til materialer osv., ligesom når udlejer har den udvendige vedligeholdelsespligt.

#### 5.1.4 Lejers mulighed for at sikre at udlejer overholder sine pligter

Hvis udlejer ikke overholder sine forpligtelser i forbindelse med vedligeholdelse eller generelt standen under lejeforholdets beståen, kan lejer benytte sig af de i afsnit 3.4 nævnte mangelsbeføjelser. Herunder kan lejer altså kræve, at udlejer udbedre manglerne straks eller hvis udlejer ikke afhjælper, kan lejer afhjælpe på udlejers regning, jf. ELL § 18, stk. 1. Lejer kan herefter kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, jf. ELL § 18, stk. 2.

Udbedrer udlejer ikke straks manglerne efter påkrav jf. ELL § 18 eller kan manglerne ikke udbedres inden for rimelig tid, kan lejer hæve lejeaftalen, hvis manglen er væsentlig eller udlejer har handlet svigagtigt, jf. ELL § 19, stk. 1. Principperne for anvendelsen af mangelsbeføjelserne, må være det samme som ved lejemålets stand ved indflytning.

Endelig kan lejer kræve erstatning, jf. ELL § 20, 2. pkt.

*"Det samme gælder, hvis det lejede senere lider skade som følge af udlejerens forsømmelse eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejeren er ansvarlig for."<sup>198</sup>*

Bestemmelsen svarer til lejelovens § 13, og der skal foreligge culpa, da bestemmelsen skriver, at det skal være hindringer som udlejer er ansvarlig for.

Man kan forestille sig, at ulemper ved lejers brugsret, har en større betydning i erhvervslejemål, idet lejemålet formentlig bruges til at føre forretning og der dertil kan være tab af både brugsværdi og omsætning.

Dette illustreres i dommen TBB 2008.357 V, hvor en lejer af butiklokaler oplevede gener i forbindelse med en ombygning af ejendommen. Der var tale om gener i form af vandindtrængen, ødelagte varer, indskrænkede udstillingsmuligheder og forringende

---

<sup>197</sup> Gangsted, s. 71

<sup>198</sup> Erhvervslejeloven § 20, 2. pkt.

adgangsforhold. Lejer led som følge af dette et tab i brugsretten og fik tilkendt erstatning, herunder nedsættelse af leje.

I og med at alle bestemmelserne er fravigelige, kan der aftales andet mellem parterne, hvorfor det kun er når parterne intet har aftalt, at man falder tilbage på lovens mangelsbeføjelser.

## 5.2 Lejers vedligeholdelsespligt

I det følgende vil lejers pligt til at behandle lejemålet forsvarligt samt lejers aftalte vedligeholdelsespligt, blive undersøgt. Til sidst nævnes udlejers mulighed for at sikre, at lejer opfylder sine pligter.

### 5.2.1 Lejers pligt til at behandle lejemålet forsvarligt

En lejer i erhvervslejemål har, ligesom en lejer i boliglejemål, pligt til at behandle lejemålet forsvarligt, jf. ELL § 33, stk. 1.

Lejer er erstatningsansvarlig for skader forvoldt som følge af uforsvarlig adfærd af lejer selv, lejers personale eller andre som har givet adgang, jf. ELL § 33, stk. 2. Bestemmelsen omfatter lejers personale, idet ordet husstand ikke er relevant i erhvervslejemål.<sup>199</sup> Ifølge bestemmelsens ordlyd omfatter lejers ansvar også folk som har fået adgang, f.eks. kunder. Kunderne er dog kun omfattet så længe lejer ønsker dem i forretningen, forstået sådan, at lejer ikke er ansvarlig for kunder, som denne har bedt forlade lejemålet, når lejer har taget de fornødne skridt til at få dem fjernet.<sup>200</sup> I bestemmelsen er også tilføjet, at lejer også er erstatningsansvarlig ved fremleje, som ikke er angivet i lejeloven § 25, stk. 2. Dette indebærer dog ikke nogen realitetsændring.<sup>201</sup>

Ifølge erhvervslejeloven § 33, stk. 3 skal lejer anmelde skader til udlejer. Uopsættelige skader skal anmeldes straks og andre skader skal anmeldes uden ugrundet ophold.

Reglerne om lejers pligt til at behandle lejemålet forsvarlig, er stort set identiske med lejer pligt i boliglejemål.<sup>202</sup> Erhvervslejeloven § 33 må forstås på samme måde som reglen i lejeloven § 25.<sup>203</sup>

---

<sup>199</sup> LFF 1999, s. 23

<sup>200</sup> Laursen, s. 246

<sup>201</sup> LFF 1999, s. 23

<sup>202</sup> Karnov's noter til Erhvervslejeloven § 33, stk. 1, note 140

<sup>203</sup> Se afsnit 4.2.1 om lejers pligt til at behandle lejemålet forsvarlig

### 5.2.2 Aftalt vedligeholdelsespligt

Som nævnt er erhvervslejelovens regler om istandsættelse i erhvervslejeloven § 16 fravigelige, hvorfor det kan aftales at lejer overtager vedligeholdelsespligterne ved lejemålet. Således vil lejer selv kunne bestemme vedligeholdelsesprocessen, herunder tidspunktet for arbejderne.<sup>204</sup>

I dommen U 2008.2771 H er der illustreret hvordan vedligeholdelsesfordelingen kan aftales mellem parterne. Udlejer havde købt nogle lokaler med betingelse af at skulle udbedre mangler i forbindelse med gulvet. Udlejer lejede lokalerne til lejer hvor parterne aftalte at det var lejer der skulle udbedre og vedligeholde gulvet forsvarligt under hensyn til gulvets alder og type. Ved fraflytning havde lejer kun vedligeholdt dele af gulvet hvor der havde været transporteret tunge ting, og lejer mente i øvrigt ikke at pligten omfattede hele gulvet. Højesteret fandt dog at lejer ved aftalen havde forpligtet sig til at udbedre og vedligeholde gulvet som helhed, og pålagde lejer den fulde udgift.

Som udgangspunkt er den indvendige vedligeholdelsespligt kun maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve, jf. ELL § 16, stk. 3. Det er dog ikke usædvanligt, at lejer påtager sig andre vedligeholdelsespligter inden for lejemålets fysiske afgrænsning, herunder fornyelsespligt.<sup>205</sup> Skal lejer foruden vedligeholdelse også forny, skal dette fremgå af kontrakten, eller på anden vis kunne bevises, hvis udlejer vil fastholde, at lejer har en fornyelsespligt.<sup>206</sup>

Som følge af de fravigelige regler, kan det også aftales, at lejer har den udvendige vedligeholdelsespligt eller dele heraf. F.eks. er det som nævnt ovenfor normalt at det aftales, at lejer har vedligeholdelsespligten i enhver henseende på nær den ydre klimaskærm.

### 5.2.3 Udlejers mulighed for at sikre at lejer opfylder sine pligter

I erhvervslejeforhold er det ikke unormalt, at der i forbindelse med aftaler om vedligeholdelsesfordelingen aftales, hvordan udlejers kontrolmuligheder og parternes reaktionsmuligheder er når en part misligholder sine forpligtelser.<sup>207</sup>

Angående udlejers kontrolmulighed, findes samme begrænsning i erhvervslejelovens § 25, som den begrænsning udlejer har i lejeloven § 54. Således har udlejer i erhvervslejeloven

---

<sup>204</sup> Laursen, s. 252

<sup>205</sup> Laursen, s. 252

<sup>206</sup> Laursen, s. 252

<sup>207</sup> Laursen, s. 253



mulighed for at skaffe sig adgang til lejemålet, når forholdene kræver det, jf. ELL § 25. Bestemmelsen er identisk med lejelovens § 54 og må således forstås på samme måde.<sup>208</sup> Således kan udlejer ikke uden forudgående aftale, forlange adgang til lejemålet alene med det formål at tjekke, om lejer opfylder sine forpligtelser.<sup>209</sup>

Bestemmelsen er dog fravigelig, hvorfor parterne i lejekontrakten godt kan aftale, at udlejer f.eks. en gang om året har ret til at foretage en gennemgang af lejemålet og ejendommen for at vurdere standen.<sup>210</sup>

Når udlejer på anden vis har fået adgang til lejemålet, eksempelvis når der skal udbedres skader, er der intet til hinder for, at udlejer ligger mærke til standen og i den forbindelse kan kræve, at lejer vedligeholder.<sup>211</sup> Opdagede mangler der kan give anledning til at tro, at resten af lejemålet har tilsvarende problemer, vil formentlig godt kunne give grundlag for en besigtigelse af resten.<sup>212</sup> Hvis andet ikke er aftalt må udlejer ligesom i boliglejemål vente til fraflytningen med at konstatere standen af lejemålet.

---

<sup>208</sup> Karnov's noter til Erhvervslejeloven § 25, note 111

<sup>209</sup> Laursen, s. 253

<sup>210</sup> Laursen, s. 254

<sup>211</sup> Laursen, s. 254

<sup>212</sup> Laursen, s. 254

## 6. Lejemålets stand ved fraflytning i boliglejemål

Når et lejeforhold er opsagt efter bestemmelserne i lejelovens kapitel 13 eller lejeforholdet er ophævet efter bestemmelserne i lejeloven kapitel 14, skal lejer fraflytte lejemålet. Det er reglerne i lejelovens kapitel 15, der finder anvendelse.

Hvornår lejer skal fraflytte, reguleres i lejeloven § 98, stk. 1, 1. pkt., hvor lejer skal være fraflyttet senest klokken 12 på fraflytningdagen. Bestemmelsen er dog fravigelig, og mest en udfyldende regel, såfremt andet ikke er aftalt, jf. Lejeloven § 99a, modsætningsvist. Lejer er først rigtig fraflyttet, når lejer har overladt den eksklusive brugsret til udlejer igen.<sup>213</sup>

Udgangspunktet omkring lejemålets stand ved fraflytning er, at lejemålet skal forlades i kontraktmæssig stand.<sup>214</sup> I det følgende vil der undersøges, hvilke krav parterne har i forbindelse med lejers fraflytning. Afsnit 6.1 vil omhandle krav til istandsættelse ved fraflytning, herunder nyistandsættelse og udlejers tab. Afsnit 6.2 vil undersøge de obligatoriske regler for fraflytningssyn og fraflytningsrapport. Til sidst vil der i afsnit 6.3 blive undersøgt udlejers reklamationsfrist.

### 6.1 Istandsættelse ved fraflytning

Reglerne om istandsættelse ved fraflytning er reguleret i lejeloven § 98, stk. 1, 2.-3. pkt.

*”Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.”<sup>215</sup>*

Ifølge lejeloven § 98, stk. 1, 2. pkt. er det udgangspunktet, at lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen. Den istandsættelse der skal ske ved fraflytning, afhænger af, hvem der har den indvendige vedligeholdelsespligt, eller hvad der er aftalt i kontrakten.

---

<sup>213</sup> Grubbe, s. 592

<sup>214</sup> Grubbe, s. 606

<sup>215</sup> Lejeloven § 98, stk. 1, 2.-3. pkt.

I forbindelse med lejemålet stand ved fraflytning, sondres der mellem slid og ælde og lejers misligholdelse.<sup>216</sup> Sondringen er vanskelig, men det afgørende er, om lejer kan gøres ansvarlig for skaderne.<sup>217</sup> Således er skader, som er forårsaget af culpøs adfærd af lejer eller personer lejer er ansvarlig for, misligholdelse.<sup>218</sup> Kan skaderne derimod ikke tilskrives lejers culpøse adfærd, vil det være slid og ælde.<sup>219</sup>

Når der er konstateret, at der skal foretages istandsættelse på baggrund af slid og ælde, skal der ses på, hvem der har vedligeholdelsespligten til den slidte bygningsdel, da pligten til vedligeholdelse omfatter udbedring af slid og ælde.<sup>220</sup> Derfor må det være således, at udlejer ikke kan gøre krav gældende mod lejer, hvis vedligeholdelsespligten påhviler udlejer.

Når lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, og ikke skal aflevere lejemålet nystandsatsat, jf. afsnit 6.1.1, kan der kun stilles krav om, at der vedligeholdes hvor det er nødvendigt, jf. LL § 19, stk. 2. Således må udgangspunktet være, at pligten til at istandsætte lejemålet ved fraflytning, må vurderes konkret fra flade til flade, og ikke som en helhedsvurdering.<sup>221</sup>

Det kan dog ikke pålægges lejer at bringe lejemålet i bedre stand, end den stand som lejer overtog det i, jf. LL § 98, stk. 1, 3. pkt., og dette kan ikke fraviges til skade for lejer, jf. LL § 99a. Bestemmelsen må ses ud fra en helhedsvurdering modsat ovenstående.<sup>222</sup>

Dette kommer til udtryk i dommen U 1993.844 H, hvor en lejer ifølge kontrakten havde overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt. Ved fraflytningen mente udlejer ikke at lejemålet i forhold til maling, tapetsering og hvidting var i samme stand som ved overtagelsen og lejer skulle derfor bekoste fornyelse af disse. Landsretten fandt at lejemålet i ved fraflytning var i bedre stand end ved overtagelsen med hensyn til maling mv., men lejemålet trængte dog til maling, hvorfor landsretten gav udlejer medhold. Højesteret fandt dog at idet lejemålet var i bedre stand end ved overtagelsen som helhed, kunne udlejer ikke kræve yderligere istandsættelse.

---

<sup>216</sup> Grubbe, s. 607

<sup>217</sup> Grubbe, s. 607

<sup>218</sup> Se afsnit 4.2.1 om lejers pligt til at behandle det lejede forsvarligt

<sup>219</sup> Grubbe, s. 607

<sup>220</sup> Se afsnit 4.1 om udlejers vedligeholdelsespligt

<sup>221</sup> Grubbe, s. 608

<sup>222</sup> Grubbe, s. 609

Det må være lejer, der skal løfte bevisbyrden for, at lejemålet samlet set er i bedre stand end ved overtagelsen, såfremt lejer vil undgå at foretage nødvendig vedligeholdelse på dele, hvor det er påkrævet.<sup>223</sup>

Trænger nogle dele af lejemålet så meget til vedligeholdelse, at der ikke er tvivl om at det er påkrævet efter lejeloven § 19, stk. 2, hvorimod andre dele af lejemålet er i bedre stand end ved overtagelsen, kan lejer formentlig godt komme ud for at skulle sætte lejemålet i bedre stand end ved overtagelsen.<sup>224</sup> Dette bunder i, at lejer bærer risikoen for slid og ælde, når lejer gyldigt har overtaget vedligeholdelsespligten.<sup>225</sup>

Som beskrevet i afsnit 2.3 om lejers reklamationsfrist i forhold til mangler ved indflytningen, indebære lejers manglende reklamation over manglerne ikke, at lejer ved fraflytning skal udbedre disse. Manglende reklamation kan dog give bevismæssige problemer, da lejer nu på anden vis må bevise, at manglen var til stede ved overtagelsen, så lejer ikke selv hæfter for manglen.

Der er formentlig en række krav, som lejer altid berettiget kan mødes med i forbindelse med fraflytning. Dette kan eksempelvis være krav om rengøring af lejemålet og udbedring af skader som lejer er ansvarlig for eller er blevet ansvarlig.<sup>226</sup> Udbedring af skader som følge af lejers culpa medføre som følge af lejeloven § 25, stk. 2, at lejer er erstatningsansvarlig.<sup>227</sup>

#### 6.1.1 Nyistandsættelsesklausuler

Når der skal istandsættes ved fraflytning, sondres der mellem, om lejekontrakten er indgået før eller efter lejelovsændringen i 2015. Efter ændringen er det ikke længere gyldigt at aftale, at lejer overtager lejemålet nyistandsat og skal aflevere det nyistandsat ved fraflytning. Dette fremgår af præceptivitet-reglen i lejeloven § 24, stk. 1, jf., LL § 19, stk. 2, hvor det nu kun kan pålægges lejer at vedligeholde, når det er påkrævet af hensyn til ejendommens og lejemålets karakter. Reglerne blev lavet om, da det er urimeligt for en lejer, der kun har boet i en kortere periode i et lejemål at skulle nyistandsætte.<sup>228</sup>

---

<sup>223</sup> Grubbe, s. 609

<sup>224</sup> Grubbe, s. 608

<sup>225</sup> Grubbe, s. 608

<sup>226</sup> Grubbe, s. 609-610

<sup>227</sup> Se afsnit 4.2.1 om lejers pligt til at behandle det lejede forsvarlig

<sup>228</sup> L 97, s. 14

Indtil ændringen kunne det gyldigt aftales nyistandsættelse ved fraflytning, dog kun såfremt reglen i lejeloven § 98, stk. 1, 3. pkt. var overholdt, således at der kun kan kræves nyistandsættelse ved fraflytning, såfremt lejemålet var nyistandsat ved overtagelsen.<sup>229</sup> Der er formentlig stadig mange lejere, der bor under en lejekontrakt med nyistandsættelsesklausul.

Er der aftalt nyistandsættelse ved fraflytning og har lejer pligten, skal lejer sørge for nyistandsættelse af lejemålet, eller betale for, at udlejer nyistandsætter lejemålet. En nyistandsættelse kan bl.a. indebære, at samtlige malede flader skal istandsættes, herunder vægge, lofter, vinduer, paneler, rør, radiatorer o. lign.<sup>230</sup> Klausuler om nyistandsættelse indebære også at eventuelle trægulve skal slibes og lakeres, så de igen fremstår nyistandsatte.<sup>231</sup>

For at opfylde kravet om nyistandsættelse, er det ikke tilstrækkeligt, at lejemålet alene fremstår som nyistandsat, således at uanset hvor længe lejer har beboet lejemålet, skal arbejderne rent faktisk være udført.<sup>232</sup> Derfor vil et lejemål der ikke umiddelbart trænger til vedligeholdelse alligevel, skulle nyistandsætte ved fraflytning.

Dette er fastslået i retspraksis i dommen U 2011.880 V, hvor en lejer af en lejlighed havde overtaget lejemålet nyistandsat og skulle ved fraflytning aflevere lejemålet nyistandsat. Ved fraflytningen blev sagen indbragt for huslejenævnet, som fandt at lejemålet fremstod nyistandsat og pålagde derfor ikke lejer at istandsætte lejemålet yderligere. Landsretten fandt derimod, at idet aftalen om nyistandsættelse var gyldigt aftalt mellem parterne, var parterne bundet. At lejemålet fremstod nyistandsat afskar dermed ikke udlejer fra at kræve lejemålet nyistandsat.

Med hensyn til selve istandsættelsesarbejderne, finder de samme principper anvendelse som ved almindelig vedligeholdelse.<sup>233</sup> Således kan lejer, der selv har udført arbejderne, risikerer at skulle betale for ny istandsættelse, såfremt den første istandsættelse ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

---

<sup>229</sup> Grubbe, s. 162

<sup>230</sup> Grubbe, s. 162

<sup>231</sup> Grubbe, s. 162

<sup>232</sup> Grubbe, s. 162

<sup>233</sup> Se afsnit 4.2.2 om lejers indvendige vedligeholdelsespligt

Typisk var nystandsættelsesklausuler aftalt i forbindelse med, at lejer havde overtaget den indvendige vedligeholdelse, men sådanne klausuler kunne også i nogle tilfælde gyldigt aftales, selvom udlejer havde den indvendige vedligeholdelsespligt.<sup>234</sup>

Dette ses i dommen TBB 2007.156 Ø, hvor en lejer ved fraflytning skulle nystandsætte lejemålet selvom det ifølge kontrakten var udlejer der havde den indvendige vedligeholdelsespligt. Et flertal i Landsretten fandt at vedligeholdelsesfordelingen som følge af lejeloven § 24 godt kunne gives delvist til lejer, selvom der var en indvendig vedligeholdelseskonto jf. LL § 22 og udlejer ifølge kontrakten havde den fulde indvendige vedligeholdelsespligt. Dommen er dog afsagt med dissens, hvor én af dommerne mente at kontrakten var modsigende, da det ikke kan være rigtigt at udlejer har den fulde indvendige vedligeholdelsespligt og lejer så alligevel skal betale for "restvedligeholdelse". Den dissentierende dommer mente at kontrakten skulle fortolkes efter koncipistreglen.

Er der dermed gyldigt aftalt parterne imellem, at der skal nystandsættes ved fraflytning, vil det ikke være afgørende for gyldigheden, hvem der har vedligeholdelsespligten.

### 6.1.2 Udlejers tab

Udlejers tab i forbindelse med istandsættelseskrav ved fraflytningen, er helt grundlæggende set et erstatningskrav, enten som følge af lejers misligholdelse af pligten til at vedligeholde eller behandle lejemålet forsvarligt.<sup>235</sup> De almindelige principper for erstatning, skal derfor være opfyldt, herunder skal der være lidt et tab, tabet skal begrænses hvis muligt og udlejer må ikke opnå økonomisk vinding.<sup>236</sup>

Det er særligt omdiskuteret, om udlejer kan rejse istandsættelseskrav mod lejer, hvis der rent faktisk ikke istandsættes efterfølgende.<sup>237</sup> Dette kan være hvis lejemålet er i ringere stand end ved overtagelsen og derfor kan udlejer ikke få ligeså høj husleje, som hvis lejemålet var istandsat, eller hvis lejemålet ved lejers fraflytning skal sælges, så prisen kan være påvirket af lejemålets stand.<sup>238</sup>

---

<sup>234</sup> Grubbe, s. 163

<sup>235</sup> Grubbe, s. 614

<sup>236</sup> Grubbe, s. 614

<sup>237</sup> Grubbe, s. 614

<sup>238</sup> Grubbe, s. 614-615

I dommen TBB 2014.70 Ø havde lejer misligholdt et lejemål i betydelig grad. Udlejer sendte en fraflytningsrapporten til lejer krav om betaling. Efterfølgende blev lejemålet solgt uden at istandsættelsesarbejderne blev udført. Udlejer kunne dog alligevel kræve istandsættelsesarbejderne betalt af lejer, da udlejer havde bevist at lejers misligholdelse havde medført en lavere pris pr. kvadratmeter.

Skal ejendommen efterfølgende rives ned, er det i retspraksis fastslået, at udlejer næppe kan godtgøre at have lidt et tab.

Se dommen TBB 2003.152 V, hvor en lejer ved fraflytning skulle aflevere lejemålet nyistandsat og med nye tæpper. Dette blev ikke gjort og udlejer gjorde krav gældende overfor lejer med udgifter hertil efter tilbud. Lejemålet blev dog efterfølgende nedrevet. Landsretten fandt at det påhvilede udlejer at bevise at der var lidt et tab som følge af den manglende istandsættelse. Landsretten fandt ikke, at udlejer havde godtgjort tabet, og hvis lejer skulle betale, ville udlejer opnå en berigelse.

## 6.2 Fraflytningssyn og fraflytningsrapport

For at udlejer kan gøre krav gældende på istandsættelse efter lejeloven § 98, stk. 1, skal udlejer overholde reglerne om fraflytningssyn og fraflytningsrapport i lejeloven § 98, stk. 3-4, jf. LL § 98, stk. 5. I det følgende vil reglerne for disse nærmere gennemgås.

### 6.2.1 Fraflytningssyn

Ved lejelovslovændringen i 2015, blev i forlængelse af reglerne om indflytningssyn, også indført ufravigelige regler for afholdelse af fraflytningssyn. Modsat indflytningssyn gælder reglen om obligatorisk fraflytningssyn uanset, hvornår lejeaftalen er indgået, da det kun er afgørende, om der er fraflyttet efter 1/7-2015. Reglen om fraflytningssyn er reguleret i lejeloven § 98, stk. 3.

*”Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.”<sup>239</sup>*

---

<sup>239</sup> Lejeloven § 98, stk. 3

Således er udlejere der på fraflytningstidspunktet kun udlejer én udlejningsbolig ifølge bestemmelsen, undtaget fra pligten. Kriteriet må forstås ligesom kriteriet ved indflytningssyn, så de samme betingelser for, hvornår udlejer mere end én beboelseslejlighed, finder anvendelse.<sup>240</sup> Udlejere der ikke er omfattet af pligten efter lejeloven § 98 omkring fraflytningssyn- og rapport, omtales ikke nærmere.

Fristen på 2 uger løber fra det faktiske tidspunkt for fraflytning, f.eks. ved overgivelse af nøgler til udlejer, hvorfor den aftalte fraflytningsdag ikke er afgørende.<sup>241</sup> Lejemålet kan også være fraflyttet, selvom lejer ikke har overgivet alle nøgler eller ryddet lejemålet helt, såfremt det fremstår klart, at lejer ikke længere påtænker eller kan disponere over lejemålet.<sup>242</sup>

Udlejer skal indkalde lejer skriftlig med mindst 1 uges varsel, jf. LL § 98, stk. 3, 2. pkt. Konsekvensen af dette er, at udlejer derfor ikke kan indkalde til synet rettidigt, såfremt indkaldelsen afsendes mere end en uge efter, at udlejer er eller burde have opdaget, at lejer var fraflyttet, jf. fristen i LL § 98, stk. 3. Modsat indflytningssynet, hvortil der som udgangspunkt ikke er krav om skriftlighed, jf. LL § 9, stk. 2, er det et krav ved fraflytningssynet.

Forsendelsesrisikoen påhviler afsenderen, således skal indkaldelsen sendes, så lejer modtager den med mindst syv dages varsel.<sup>243</sup> Dette må dog siges at være mindre relevant, idet der i lejeloven nu er et udgangspunkt om digital kommunikation, således at en forsendelsesrisiko kun indtræder når lejer/udlejer er fritaget fra digital kommunikation, jf. LL § 4, stk. 2.

Det er muligt for lejer og udlejer at aftale mindre varsel end 1 uge, såfremt lejeforholdet er ophævet eller opsagt, jf. LL § 98, stk. 3, 3. pkt. Aftaler om forkortet varsel, der er indgået inden der er afgivet opsigelse eller ophævelse, er ifølge bestemmelsen ikke gyldig, som følge af at bestemmelsen er ufravigelig, jf. LL § 99a. Typisk aftales der kortere varsel, når lejer allerede er fraflyttet og ønsker synet afholdt hurtigere, derfor er reglen indsat, så der er muligt for udlejer at imødekomme lejers ønske.<sup>244</sup> Af bevismæssige årsager bør udlejer sørge for, at aftalen er skriftlig, idet udlejer har bevisbyrden for, at der er aftalt kortere varsel.<sup>245</sup>

---

<sup>240</sup> Se afsnit 2.2.1 om indflytningssyn

<sup>241</sup> Grubbe, s. 593

<sup>242</sup> Grubbe, s. 593

<sup>243</sup> Grubbe, s. 594

<sup>244</sup> L 97, s. 51

<sup>245</sup> Birk, s. 950



Har udlejer ikke indkaldt til synet skriftlig, mister udlejer rettigheden til istandsættelse efter lejeloven § 98, stk. 1, jf. LL § 98, stk. 5. Et synspunkt er, at det også gælder, selvom lejer til trods for mundtlig indkaldelse, møder op til synet og selvom der skriftligt er aftalt forkortelse af fristen.<sup>246</sup> Det kan dog ifølge retspraksis godt accepteres at parterne mundtlig aftaler tidspunkt for fraflytningssyn.

Det ses i dommen U 2016.366 V, hvor et lejeforhold var blevet ophævet. Lejer og udlejer aftalte mundtlig i fogedretten at lejer senest skulle fraflytte den 1. september 2012 og at fraflytningssynet skulle afholdes den 31. august 2012. Lejer mødte ikke op til synet og udlejer krævede herefter istandsættelsesarbejder på lejers regning for 22.000. Lejer nedlagde påstand omkring at der ikke var indkaldt til fraflytningssyn, hvorfor udlejer ikke havde krav på almindelig istandsættelse. Lejer fik medhold i byretten. Landsretten fandt dog efter at have afhørt fogeden som vidne, at den mundtlige aftale mellem parterne om synet ikke var ugyldig, således at lejer blev pålagt at betale istandsættelsesarbejderne.

I dommen var det ikke afgørende for aftalens gyldighed, at den skulle være indgået skriftligt, formentlig fordi der kunne føres tilstrækkeligt bevis. Havde udlejer ikke kunne godtgøre, at der forelå en mundtlig aftale, ville det formentlig ikke kunne accepteres.

### 6.2.2 Fraflytningsrapport

I forbindelse med fraflytningssynet skal udlejer udarbejde en fraflytningsrapport, som skal udleveres til lejer, jf. LL § 98, stk. 4.

*”Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.”<sup>247</sup>*

Ligesom ved indflytningsrapporten, kan fraflytningsrapporten også udleveres i et digitalt dokument, jf. bestemmelsens ordlyd. Bestemmelsen er ufravigelig, jf. LL § 99a. Fristen på 2 uger for fremsendelse af rapporten, kan derfor ikke ved aftale gøres længere, medmindre

---

<sup>246</sup> Grubbe, s. 594-595

<sup>247</sup> Lejeloven § 98, stk. 4

lejeaftalen er indgået før lovændringen i 2015, hvor aftaler om forlænget frist godt gyldigt kunne aftales.<sup>248</sup>

Ud over at fraflytningsrapporten skal være skriftlig, er der ingen formkrav til den, hvorfor udlejer som udgangspunkt kan udfærdige rapporten som han vil.<sup>249</sup> Fraflytningsrapporten skal konstatere lejemålets stand på fraflytningstidspunktet. Rapporten skal være klar og utvetydig, så det er klart for lejer, hvilke krav udlejer ønsker at gøre gældende.<sup>250</sup> Det er ikke nok at det af fraflytningsrapporten fremgår, at lejemålet er misligholdt og vil blive udbedret på lejers regning, da udlejer dermed risikere at miste krav på istandsættelse, hvis kravene i rapporten ikke er tilstrækkeligt specifikke.<sup>251</sup>

Som følge af reglen i lejeloven § 97, stk. 2, må der kunne ske suspending af den 2 ugers frist, som udlejer har i forbindelse med fremsendelse af fraflytningsrapporten, såfremt lejer ikke har meddelt udlejer sin nye adresse, inden for den fastsatte frist på 8 dage efter fraflytning.<sup>252</sup> Formentlig har udlejer dog i disse tilfælde en vis undersøgelsespligt, i forhold til at kunne finde frem til lejers adresse eller på anden vis prøve at komme i kontakt med lejer.<sup>253</sup> Udlejers undersøgelsespligt omtales ikke nærmere.

Udleveringen af fraflytningsrapporten foregår på flere forskellige måder. De to måder som er anført i bestemmelsen, er hvor lejer enten kvitterer for modtagelsen af rapporten ved fraflytningssynet eller nægter dette, hvor udlejer herefter skal fremsende rapporten. Når lejer kvitterer for modtagelsen, er dette blot en kvittering for, at lejer har modtaget rapporten og dermed at udlejer har overholdt sin frist på 2 uger.<sup>254</sup> Det medføre ikke, at lejer ikke senere kan gøre indsigelse mod rapportens indhold, medmindre underskriften er ment som en accept af de anførte arbejder.

Dette fremgår af dommen TBB 2002.311 Ø, hvor en lejer havde underskrevet en fraflytningsrapport, hvori der var tilføjet en standarderklæring, hvor lejer ved at underskrive forpligtede sig til at betale for de i rapporten anførte arbejder, der skyldtes misligholdelse. Boligretten fandt ikke, at en sådan underskrift ville være gyldig, bl.a. fordi at rapporten ikke specificere præcis, hvad der ville være på lejers regning, idet nogle af

---

<sup>248</sup> Vejledning, s. 9

<sup>249</sup> Grubbe, s. 600

<sup>250</sup> Grubbe, s. 600

<sup>251</sup> Vejledning, s. 7

<sup>252</sup> Grubbe, s. 603-604

<sup>253</sup> Grubbe, s. 604

<sup>254</sup> Lind Husen 2, s. 963

arbejderne skulle udføres på udlejers regning. Landsretten fandt derimod, at lejer ved at underskrive, havde anerkendt at være forpligtiget til at betale.

I praksis kan lejer godt underskrive fraflytningsrapporten, som en bekræftelse på, at lejer acceptere de angivne istandsættelsesarbejder.<sup>255</sup> Herefter vil lejer ikke kunne gøre indsigelse mod selve manglerne, da lejer ved at underskrive, har bekræftet manglernes eksistens.<sup>256</sup> Lejer kan dog fortsat gøre indsigelse over for prisen af istandsættelsesarbejderne.

Dette er illustreret ligeledes i førnævnte dom TBB 2002.311 Ø, hvor lejer selvom denne havde anerkendt de i rapporten anførte arbejder, kunne gøre indsigelse overfor prisen. I den konkrete sag havde lejer dog først efter endelig afregning gjort indsigelse, selvom boligselskabet tidligere havde sendt et overslag til lejer, derfor blev lejer ansvarlig for at godtgøre at udgifterne ikke havde været berettiget.

Dommen illustrerer tillige, at lejer har bevisbyrden for, at de anførte istandsættelsesarbejder ikke berettiget kan udføres på lejers regning.

### 6.3 Udlejers reklamationsfrist

Udlejers reklamationsfrist i forbindelse med mangler ved fraflytning, er reguleret i lejeloven § 98, 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 fra fraflytningsdagen for lejermål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.”<sup>257</sup>*

Udlejer kan ikke som udgangspunkt fremsætte krav, når der er gået mere end 2 uger fra fraflytningssynet, jf. LL § 98, stk. 2, 1. pkt. Bestemmelsen kan ikke fraviges til skade for lejer, jf. LL § 99a.

---

<sup>255</sup> Lind Husen 2, s. 963

<sup>256</sup> Lind Husen 2, s. 963

<sup>257</sup> Lejeloven § 98, stk. 2

Krav der ikke er medtaget i rapporten, er som udgangspunkt lejer uvedkommende, jf. LL § 98, stk. 2, 2. pkt. Dette kan dog fraviges, jf. LL § 99a modsætningsvist, hvorfor det også må være muligt for udlejer at aftale, at udlejer kan komme med yderligere krav efterfølgende. Er der intet aftalt, finder lejeloven § 98, stk. 2, 2. pkt. anvendelse, hvorfor en eventuel aftale af bevismæssige årsager må være klart accepteret af lejer. F.eks. vil den situation, hvor udlejer indsætter forbehold om senere fremsættelse af yderligere krav i rapporten, ikke udgøre en aftale, såfremt den ikke tiltrædes direkte af lejer.<sup>258</sup> Aftales det, at udlejer efterfølgende kan komme med yderligere krav, skal udlejer dog stadig overholde den ufravigelige frist på 2 uger i lejeloven § 98, stk. 2, 1. pkt., jf. LL § 99a.

Som følge af reglerne om fraflytningssyn og reklamationsfristen, kan udlejer maksimum have 4 uger til at fremsætte krav om istandsættelse, idet udlejer har 2 uger fra lejers fraflytning til at afholde syn og har 2 uger fra selve fraflytningssynet til at fremsende rapport og krav på istandsættelse.<sup>259</sup>

Reglen i lejeloven § 98, stk. 2, 1.-2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed eller hvis lejer har handlet svigagtigt, jf. LL § 98, stk. 2, 3. pkt. Reglen skal forstås ligesom reglen i lejeloven § 14 om lejers reklamationsfrist.<sup>260</sup> Kan et forhold ikke erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed eller har lejer handlet svigagtigt, sker der suspendering af fristen på de 2 uger. Udlejer må herefter fremsætte sit krav hurtigst muligt, efter at forholdet er opdaget, således kravet ikke forældes som følge af passivitet.<sup>261</sup> Der er ingen formkrav til påberåbelse af skjulte mangler, men skriftlig påberåbelse er mest hensigtsmæssig af bevismæssige årsager.<sup>262</sup>

Om lejeloven § 98, stk. 2, 3. pkt. finder anvendelse, afhænger af hvad udlejer burde og kunne have opdaget, under hensyn til udlejers professionelle eller byggetekniske indsigt.<sup>263</sup>

Der er andre krav end de i lejeloven § 98, stk. 2, 3. pkt. nævnte tilfælde, som ikke er omfattet af reklamationsfristen. Formentlig er krav på erstatning efter lejeloven § 25, stk. 2 ikke omfattet, det er dog omdiskuteret.<sup>264</sup>

---

<sup>258</sup> Grubbe, s. 600-601

<sup>259</sup> Birk, s. 954

<sup>260</sup> Grubbe, s. 602-603

<sup>261</sup> Grubbe, s. 603

<sup>262</sup> Grubbe, s. 603

<sup>263</sup> Grubbe, s. 603

<sup>264</sup> Grubbe, s. 602

Det ses i dommen GD 1997/09 B. I den konkrete sag havde en erhvervslejer fraflyttet lejemålet, hvorefter det kunne konstateres at grunden skulle oprenses pga. forurening. Udlejer mente at det var lejer der skulle betale dette ved fraflytning og henviste til LL § 98, subsidiært LL § 25, stk. 2. Retten fandt at det ikke var et fraflytningskrav, men et erstatningskrav efter LL § 25, og kravet var ikke omfattet af reklamationsfristen på 2 uger.

Det ses i dommen, at det er svært at vurdere, hvorvidt kravet hører under lejeloven § 98 eller lejeloven § 25, stk. 2. Formentlig skal krav der høre under lejeloven § 98, tydeligt angå selve fraflytningen og det der er aftalt i forbindelse med denne, hvorimod krav ifølge lejeloven § 25 må være krav, som opstår selvstændigt og ikke følger direkte af kontrakten.

Dog må det være hovedreglen, at de fleste krav er omfattet af lejeloven § 98, stk. 1, herunder erstatning, som følge af lejers skadeforvoldende adfærd, f.eks. misligholdelse af gulve, hvorfor de således er omfattet af reklamationsfristen.<sup>265</sup>

---

<sup>265</sup> Grubbe, s. 602

## 7. Lejemålets stand ved fraflytning i erhvervslejemål

Når et lejeforhold er opsagt efter bestemmelserne i erhvervslejeloven kapitel 11, eller er ophævet efter bestemmelserne i erhvervslejeloven kapitel 12, skal lejer fraflytte lejemålet. Det er reglerne i lejelovens kapitel 13, der finder anvendelse.

Hvis andet ikke er aftalt, skal lejemålet være fraflyttet senest klokken 12 på fraflytningsdagen, jf. ELL § 74, stk. 1, 1. pkt. Det er muligt for parterne at aftale andet, da bestemmelsen er fravigelige.

I det følgende vil der i afsnit 7.1 blive undersøgt reglerne for flyttesyn og flytterapport i forbindelse med fraflytning af erhvervslejemål. Herefter vil afsnit 7.2 omhandle krav på istandsættelse ved fraflytning, herunder udlejers tab. Til sidst vil der i afsnit 7.3 blive behandlet udlejers reklamationsfrist i forbindelse med mangler ved fraflytningen.

### 7.1 Flyttesyn og flytterapport

Der findes ingen tilsvarende regler i erhvervslejeloven omkring krav til flyttesyn eller rapport, som der findes i lejelovens § 98. Imidlertid kan det være en god ide, at udlejer og lejer inden fraflytningsdagen i fællesskab drøfter de istandsættelsesarbejder o. lign., som skal udføres for lejers regning.<sup>266</sup>

Ved flyttesynet bør møbler og andet inventar, som ikke hører under lejeforholdet være fjernet, så det er nemmere at opdage eventuelle mangler.<sup>267</sup> Bliver der afholdt flyttesyn, bør lejer af bevismæssige årsager indkaldes til dette, så det ikke senere kan komme udlejer til skade, at lejer ikke har haft mulighed for at kommentere udlejers krav i forhold til standen.<sup>268</sup>

Dette ses i dommen U 1959.241/1 Ø: Udlejer blev pålagt en streng bevisbyrde for, hvilke istandsættelsesarbejder der kunne kræves udført, idet udlejer, uden at have indkaldt lejer, afholdte besigtigelse og derefter istandsatte lejligheden på lejers regning.

Ved synet bør udlejer også udarbejde en flytterapport, som beskriver de forhold som udlejer ser udbedret på lejerens regning.<sup>269</sup> Rent praktisk kan det være svært at lave en flytterapport på meget store erhvervslejemål, hvorfor en rapport også bør indeholde et forbehold for, at

---

<sup>266</sup> Laursen, s. 630

<sup>267</sup> Laursen, s. 631

<sup>268</sup> Laursen, s. 631

<sup>269</sup> Laursen, s. 631

rapporten ikke er endelig i forhold til de krav, som udlejer ønsker at rette mod lejer.<sup>270</sup> Skriver lejer under på en flytterapport til synet, hvori der ikke er taget forbehold for tilføjelser/ændringer, risikerer udlejer, at det ikke var tilstrækkeligt klart for lejer at rapporten ikke var endelig.

## 7.2 Istandsættelse ved fraflytning

Lejemålets stand ved fraflytning er reguleret i erhvervslejeloven § 74, stk. 1, 2. pkt.

*”Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre.”<sup>271</sup>*

Bestemmelsen ligner lejelovens § 98, stk. 1, 2. pkt. bortset fra at bestemmelsen er fravigelig i erhvervslejemål. Det står derfor parterne frit for at aftale andet, således kan lejer godt modtage en ruin og aflevere et slot.<sup>272</sup>

Er andet ikke aftalt mellem parterne finder erhvervslejeloven § 74, stk. 1, 2. pkt. anvendelse, således at lejer skal aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen. Ifølge bestemmelsen afhænger omfanget af pligten til istandsættelse af, hvem der har vedligeholdelsespligten, da forringelse som følge af slid og ælde og skader er undtaget hvis det ikke er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt.

Har lejer f.eks. ved aftale overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejer ved fraflytning istandsætte den slid og ælde, som er omfattet af pligten, hvis der ved fraflytning er brug for dette.<sup>273</sup> Aftales det, at lejer skal aflevere lejemålet i god og vedligeholdet stand, må det vurderes konkret.

Dette illustreres i dommen GD 2003/20 V – en erhvervslejer havde overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt og skulle i henhold til kontrakten aflevere det lejede i god og vedligeholdet stand. Lejer havde malet væggene forskellige farver og ved

---

<sup>270</sup> Laursen, s. 631

<sup>271</sup> Erhvervslejeloven § 74, stk. 1, 2. pkt.

<sup>272</sup> Laursen, s. 76

<sup>273</sup> Laursen, s. 634

aflevering af lejemålet var gulvene slidte og ridsede. Landsretten fandt ikke, at lejer i førnævnte henseende, havde afleveret lejemålet i god og vedligeholdet stand.

I dommen havde lejer undladt at vedligeholde i lejeperioden og ved fraflytning havde lejer heller ikke vedligeholdt, derfor skulle lejer betale for denne istandsættelse ved fraflytning. Princippet gælder også hvis lejer har vedligeholdt lejemålet forkert, og dette gælder uanset hvem der har pligten.

Dette kan udledes af dommen GD 1990/15 B, hvor en lejer kun delvist havde lakeret gulvet i lejeperioden. Udlejer havde ifølge aftalen den indvendige vedligeholdelsespligt. Lejer havde kun vedligeholdt gulvet uden om de gulvtæpper lejer havde i lejemålet. Ved fraflytning var der sket forringelse af gulvene som følge af den delvise lakering, som kun kunne udbedres ved afslibning. Byretten fandt ikke at lejer havde godtgjort at gulvene var i en tilsvarende ringe stand ved overtagelsen, og lejer skulle derfor betale for udbedringen af gulvene, også selvom at det ikke var lejers vedligeholdelsespligt.

Da reglerne om istandsættelse ved fraflytning i erhvervslejemål er fravigelige, kan det godt aftales, at lejer skal aflevere lejemålet nyistandsat. Erhvervslejeloven indeholder ikke tilsvarende regler, som lejeloven, hvor det ikke kan pålægges lejer at aflevere lejemålet i bedre stand end ved overtagelsen.

### 7.2.1 Udlejers tab

For at udlejer kan kræve, at lejer betaler for istandsættelse, skal udlejer have lidt et tab efter de almindelige principper. Således kan udlejer kræve at lejer betaler udgiften til istandsættelse af lejemålet, selvom der rent faktisk ikke istandsættes, såfremt udlejer kan godtgøre et tab.<sup>274</sup>

Hvis lejemålet skal nedrives, vil udlejer ligesom i boliglejemål formentlig ikke kunne kræve at lejer betaler for istandsættelse, medmindre udlejer som sagt kan godtgøre et tab.<sup>275</sup>

### 7.3 Udlejers reklamationsfrist

Ved lejers fraflytning, har udlejer en frist for at fremsætte krav vedrørende mangler ved lejemålets stand, jf. ELL § 74, stk. 2.

---

<sup>274</sup> Jf. TBB 2014.70 Ø, se afsnit 6.1.2 om udlejers tab

<sup>275</sup> Jf. TBB 2003.152 V, se afsnit 6.1.2 om udlejers tab



*”Udlejeren kan ikke gøre krav gældende vedrørende lejemålets stand ved fraflytningen, når der er forløbet mere end 4 uger fra fraflytningdagen. Dette gælder dog ikke, hvis lejer har handlet svigagtigt, eller hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. I de i 2. pkt. nævnte tilfælde skal udlejer gøre kravet gældende uden ugrundet ophold efter, at mangelen er eller burde være opdaget.”<sup>276</sup>*

Bestemmelsen er fravigelig, hvorfor der både kan aftales en kortere og en længere frist. Er der intet aftalt, må bestemmelsens frist på 4 uger dog finde anvendelse. Fristen regnes fra dagen efter fraflytningdagen, altså den dag hvor lejer overgiver dispositionsretten og 4 uger frem, hvor den sidste dag er medregnes.<sup>277</sup> Således vil fristen ikke nødvendigvis regnes fra den aftalte dag ifølge opsigelsen, da lejer kan fraflytte tidligere.

Lejer skal senest 8 dage før fraflytning, meddele udlejer en adresse, jf. ELL § 73, stk. 2., således at udlejer efter erhvervslejeloven § 74 stk. 2, kan meddele lejer de krav, som udlejer ønsker at gøre gældende. Ligesom i boliglejemål, har udlejer i erhvervslejemål dog en vis undersøgelsespligt, såfremt lejer ikke oplyser adressen, herunder kan udlejer reklamere til privatadresse, hvis denne kendes eller finde oplysninger om lejer via CVR-registret el.lign..<sup>278</sup> Har lejer ikke angivet en adresse, må fristen på de 4 uger regnes fra den dag udlejer modtager denne.<sup>279</sup>

I dommen GD 1999/55 B ses det at en lejer af et lejemål ikke havde opgivet sin adresse til udlejer efter fraflytning. Retten fandt ikke, at udlejer havde fået oplyst nogen anden adresse, hvorfor reklamationsfristen blev suspenderet indtil udlejer kendte eller burde kende lejers nye adresse.

Er der mellem parterne aftalt digital kommunikation, er ovenstående mindre relevant. Der er ingen bestemmelser i erhvervslejeloven, der angiver hvilken type for medie, parterne må og ikke må bruge, og det må derfor være aftalen der er afgørende. Ifølge bestemmelsen stilles der ikke nogen formkrav til udlejers reklamation, hvorfor det kan være mundtlig, via e-mail el.lign. Af bevismæssige årsager må skriftlighed være at foretrække, da udlejer har bevisbyrden for, at reklamation er sket rettidigt.<sup>280</sup>

---

<sup>276</sup> Erhvervslejeloven § 74, stk. 2

<sup>277</sup> Laursen, s. 639

<sup>278</sup> Laursen, s. 642

<sup>279</sup> Laursen, s. 642

<sup>280</sup> Laursen, s. 643

Inden for fristen på 4 uger, skal udlejer nå at indkalde og afholde flyttesyn, såfremt det er aftalt mellem parterne samt fremsætte krav.<sup>281</sup> Hvis udlejer f.eks. ved et foreløbigt syn påtaler mangler ved lejemålets stand, vil dette ikke udgøre et krav, hvis lejer inden fraflytning når at forsøge at udbedre manglerne.<sup>282</sup>

Dette ses i dommen GD 1995/09 B, hvor der blev holdt flyttesyn, hvor lejer blev pålagt at udskift låge til køleskab. Lejer afleverede imidlertid først nøglerne til lejemålet 10 dage efter synet, hvor lejer forinden havde sørget for udbedring af lågen. Udlejer kunne derfor ikke efterfølgende kræve udskiftning af lågen.

Har udlejer ved fraflytningssynet udleveret en rapport, hvor det er klart, hvilke istandsættelsesarbejder lejer skal bekoste, vil det ikke være nødvendigt at fremsende kravene, da rapporten i sig selv må være en reklamation.<sup>283</sup> Rapporten skal dog være tilstrækkelig klar.

Se TBB 2013.34 V, hvor en udlejer ikke fandtes at have fremsat sine krav rettidigt, selvom rapporten var kommet frem rettidigt, idet rapporten var ulæseligt og dermed ikke klar nok.

Udlejer mister ifølge ordlyden af bestemmelsen, retten til udbedring af mangler på lejers regning, hvis fristen overskrides. Skjulte mangler ved fraflytning og mangler som lejer har fortiet, er dog undtaget fra 4 ugers fristen, jf. ELL § 74, stk. 2, 2. pkt. I bestemmelsen er præciseret, hvornår udlejer skal fremsætte krav omkring skjulte mangler, som er uden grundet ophold, når manglen er eller burde være opdaget, jf. ELL § 74, stk. 2, 3. pkt.

Ligesom i boliglejemål hvor erstatningskrav efter lejeloven § 25, stk. 2 er undtaget fra reklamationsfristen, er erstatningskrav efter erhvervslejeloven § 33, stk. 2 undtaget fra reklamationsfristen i erhvervslejemål.<sup>284</sup> Der sondrer også i erhvervslejemål mellem erstatningskrav og fraflytningskrav.<sup>285</sup>

---

<sup>281</sup> Laursen, s. 642

<sup>282</sup> Laursen, s. 643

<sup>283</sup> Laursen, s. 643

<sup>284</sup> Laursen, s. 645

<sup>285</sup> Jf. GD 1997/09 B, se afsnit 6.3 om udlejers reklamationsfrist

## 8. Tvistløsning

### 8.1 Huslejenævnet

Når der i henhold til lejemålets stand ved indflytning i boliglejemål, opstår tvist mellem lejer og udlejer, kan begge parter indbringe sagen for Huslejenævnet, hvis de ikke kan blive enige. Ifølge lejeloven § 106, stk. 1, nr. 11 har huslejenævnet kompetencen, til at træffe afgørelse i sager, hvor der er uenighed om, hvorvidt det lejede var mangelfuldt ved overtagelsen. Huslejenævnet kan hvis lejer får medhold i, at lejeforholdet er mangelfuldt ved overtagelsen, pålægge udlejer at udbedre manglen, jf. LL § 106, stk. 2. Huslejenævnet har tillige kompetencen til at behandle sager angående pligten til renholdelse, vedligeholdelse i lejeperioden og om pligten til istandsættelse ved fraflytning, herunder tvister om depositum, jf. LL § 106, stk. 1, nr. 4.

Huslejenævnet er nedsat efter reglerne i boligreguleringsloven kapitel 6, jf. LL § 106, stk. 1. Nævnet er en selvstændig forvaltningsmyndighed, således gælder både forvaltningsloven og offentlighedsloven.<sup>286</sup> Huslejenævnet behandler sager i boliglejemål omfattet af lejeloven, jf. BRL § 35, stk. 1. Huslejenævnet har modsat boligretten, kun adgang til at træffe afgørelser i henhold til reglerne i lejeloven, som overordnet er samlet i lejeloven § 106. Har nævnet ikke udtrykkelig kompetence i lejeloven, skal sagen indbringes for boligretten, jf. LL § 107, stk. 1. Har nævnet kompetence, er dette 1. instans.

Indbringelse for huslejenævnet skal ske skriftligt. Der skal vedlægges nødvendig dokumentation samt betales et gebyr, jf. BRL § 39, stk. 1. Gebyret er pr. 1. januar 2018 på 308 kr., og reguleres en gang årligt.<sup>287</sup> Huslejenævnet er nemt og billigt, i forhold til at indbringe sagen for boligretten.

### 8.2 Boligretten

I boliglejemål skal sager, der ikke kan indbringes for huslejenævnet som nævnt ovenfor, indbringes for boligretten i 1. instans, eller hvis parterne aftaler at indbringe sagen for boligretten i stedet for huslejenævnet, jf. LL § 107, stk. 1. Boligretssager behandles efter retsplejelovens regler om byretssager.<sup>288</sup>

---

<sup>286</sup> Grubbe, s. 727

<sup>287</sup> <https://www.aalborg.dk/politik/udvalg-raad-og-naevn/naevn/huslejenaevnet>

<sup>288</sup> Gangsted, s. 242

I erhvervslejemål er der intet nævn, hvor sagerne kan indbringes for, dermed er boligretten altid 1. instans i tvister angående erhvervslejemål, jf. ELL § 76, stk. 1. I erhvervslejemål kan parterne dog aftale, at hvis der opstår tvister, skal disse helt eller delvist afgøres ved voldgift, jf. ELL § 77.

## 9. Konklusion

Dette speciale har undersøgt reglerne for lejemålet stand inden for boliglejemål og erhvervslejemål, ud fra gældende ret. Reglerne for lejemålets stand ved lejeforholdets begyndelse, under lejeforholdet og ved lejeforholdets ophør er blevet undersøgt, samt hvilke krav parterne har til standen.

I forhold til lejemålets stand ved indflytning i boliglejemål, er der et krav om, at udlejer skal stille lejemålet til rådighed i god og forsvarlig stand, herunder at lejemålet skal være funktionsdygtigt i forhold til forsyning af gas, el og opvarmning. Dertil er der en formodning om, at lejemålet skal være rengjort og ikke sundhedsskadeligt. Bestemmelsen er dog fravigelig, således kan det f.eks. aftales, at lejer overtager lejemålet som beset. Er dette tilfældet, er det konkluderet, at lejer har en vis undersøgelsespligt, men denne er dog begrænset. For at konstatere lejemålets stand, er der i lejeloven en pligt for de professionelle udlejere, til at afholde indflytningssyn og i den forbindelse udlevere en indflytningsrapport. Reglerne sikre, at der ved fraflytning, er en vis klarhed for, hvordan standen var ved indflytningen, og er i den forbindelse sanktioneret for at beskytte lejeren. Udlejer mister krav på til almindelig istandsættelse ved fraflytning, hvis reglerne ikke overholdes.

I erhvervslejemål findes der ikke en tilsvarende bestemmelse om god og forsvarlig stand, og det er således op til parterne at aftale i deres kontrakt, hvorledes standen er ved indflytningen. Jo mere detaljeret kontrakten er desto bedre. Det kan aftales mellem parterne, at der afholdes et indflytningssyn, men det er ikke en pligt i erhvervslejemål, hvorfor det er særligt vigtigt, at kontrakten er klar omkring standen. Det er også konkluderet, at det kan aftales at lejemålet overtages som beset, og selvom der i kontrakten er anført en beskrivelse af standen, hvor dette kan tilsidesættes, hvis beskrivelsen ikke er tilstrækkelig klar.

Lejer har i begge typer lejemål, mulighed for at reklamere over oprindelige mangler. Fristen for begge er på 2 uger og det er konkluderet, at denne frist først løber fra det tidspunkt, hvor lejer rent faktisk har mulighed for at konstatere mangler, oftest ved nøgleudlevering, og dermed ikke nødvendigvis på den aftalte overtagelsesdag. Hvis lejer ikke rettidigt reklamerer, mistes muligheden for at påberåbe sig mangelsbeføjelser. Bestemmelsen er i lejeloven ufravigelig, men i erhvervslejeloven er den fravigelig, således kan det formentlig aftales mellem parterne at lejer ikke kan påberåbe sig mangler efterfølgende.

Lejer kan i begge typer lejemål påberåbe sig mangelsbeføjelserne, hvis der foreligger en mangel og der er reklameret rettidigt. Der er ikke de store forskelle på beføjelserne i lovene. Der er dog i erhvervslejemål et større hensyn til lejers subjektive behov blandt andet ved forholdsmæssigt afslag og erstatning, da der er tale om mere konkrete behov alt efter hvilken branche lejer føre erhverv inden for. De samme mangelsbeføjelser gælder for mangler i lejeperioden.

I boliglejemål gælder reglen om god og forsvarlig stand i hele lejeperioden. I lejeperioden opretholdes standen af lejemålet, ved at en af parterne i kontraktforholdet, har vedligeholdelsespligten. I begge typer lejemål er det udgangspunktet at udlejer har den indvendige og udvendige vedligeholdelsespligt.

Med hensyn til den udvendige vedligeholdelse, skal udlejer holde ejendommen forsvarligt ved lige, samt vedligeholde indretninger til afløb, forsyning af lys osv. Det er konkluderet, at ejendommen skal være i god og brugbar stand. Dette gælder for begge typer lejemål, hvis andet ikke er aftalt. Det er dog muligt i begge lejemål at aftale, at lejer overtager dele af eller hele den udvendige vedligeholdelsespligt. Det kan gyldigt aftales, at lejer påtager sig den indvendige vedligeholdelse pligt, som omfatter hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve, og er andet ikke aftalt omfatter den kun dette. Har udlejer påtaget sig den indvendige vedligeholdelse, skal udlejer oprette en vedligeholdelseskonto i boliglejemål, hvilket ikke er tilfældet i erhvervslejemål.

I begge typer lejemål, skal der vedligeholdelse foretages, så ofte det er påkrævet under hensyn til ejendommens og lejemålets karakter, og det gælder uanset hvem der har pligten. Dette kan ikke fraviges i boliglejemål. I Erhvervslejemål kan parterne i og for sig aftale lige hvad de vil, omkring hvor ofte vedligeholdelse skal ske.

Ud over den eventuelle pligt til at vedligeholde lejemålet, har lejer en almindelig pligt til at behandle det lejede forsvarligt. Lejer bliver ansvarlig for skader forvoldt ved uforsvarlig adfærd af lejer selv, lejers husstand/personale eller personer lejer har givet adgang til lejemålet. Forskellen på de to typer af lejemål er dog, at en lejer i et boliglejemål, ikke har det samme strøm af mennesker i form af kunder.

Er lejemålet ikke i kontraktmæssig stand ved fraflytning, kan udlejer kræve istandsættelse. I den forbindelse skal professionelle udlejere i boliglejemål, indkalde og afholde fraflytningssyn

med lejer og i den forbindelse udlevere en fraflytningsrapport, som indeholder de krav, udlejer ønsker at lejer skal bekoste, hvis udlejer ikke vil miste retten til almindelig istandsættelse. I erhvervslejemål er der ikke den samme pligt for udlejere, men i praksis afholdes der ofte en vis besigtigelse af lejemålet ved fraflytning.

Ved fraflytning skal lejer aflevere lejemålet i samme stand som ved overtagelsen, undtaget forringelse som følge af slid og ælde, som ikke er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt samt skader det påhviler udlejer at udbedre. Dette gælder for begge typer af lejemål, men er fravigeligt i erhvervslejemål. Herunder kan det ligeledes kræves at lejemålet skal afleveres nyistandsat i erhvervslejemål, hvilket ikke længere er muligt at kræve i boliglejemål. Før 1/07-2015 kunne det dog gyldigt aftales i boliglejemål, og det må konkluderes at der i disse tilfælde vil være en pligt til at nyistandsætte uanset varigheden af lejeforholdet eller uanset om lejemålet trænger eller ej.

Udgangspunktet er, at der ved vurdering af, om der skal ske istandsættelse, skal ses på flade til flade, da der kun skal vedligeholdes, hvor det er nødvendigt. I boliglejemål kan udlejer dog ikke pålægge lejer at aflevere det lejede i bedre stand end ved overtagelsen. Det er konkluderet, at dette må ses som en helhedsvurdering, hvorfor udlejer ikke nødvendigvis kan kræve istandsættelse fra flade til flade, hvis lejemålet som helhed er i bedre stand end ved overtagelsen.

Hvis lejer ikke har istandsat lejemålet kontraktmæssigt ved fraflytning, skal lejer betale for istandsættelsen. For at udlejer kan kræve, at lejer betaler, skal udlejer kunne påvise et tab som følge af lejers manglende istandsættelse. Kan udlejer ikke påvise dette, kan udlejer ikke kræve, at lejer betaler. Det er f.eks. svært at bevise et tab, hvis lejemålet skal nedrives efterfølgende.

Udlejer har, i begge typer lejemål, en frist for at reklamere over mangler ved lejemålet ved fraflytning. I boliglejemål har udlejer 2 uger fra fraflytningssynet, til at påberåbe sig mangler over for lejer, ellers mister udlejer retten til at få disse istandsat. Bestemmelsen er ufravigelig i boliglejemål. I erhvervslejemål er fristen på 4 uger og bestemmelsen kan fraviges. Der sondres mellem fraflytningskrav og erstatningskrav ved fraflytningen. Fraflytningskrav er krav der udspringer af, hvad der aftalt i kontrakten omkring istandsættelse, og disse er omfattet af reklamationsfristen. Erstatningskrav som følge af uforsvarlig adfærd, er ikke omfattet af reklamationsfristen.

Specialet viser de hensyn, der er taget i lejeloven til lejer, idet stort set alle bestemmelserne ikke kan fraviges til skade for lejer. Derimod kan alle de regler der er undersøgt i erhvervslejeloven fraviges, sådan at parterne har mere frie tøjler til at indgå lejeaftaler, der passer deres behov.



## 10. Litteraturliste

### 10.1 Lov og lovforarbejder

- LBK nr. 227 af 09/03/2016, Lov om leje. (Lejeloven)
- LBK nr. 1714 af 16/12/2010 om leje af erhvervslokaler mv. (Erhvervslejeloven)
- Lovforslag nr. L 97, 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. (L 97)
- LFF 1999, nr. 33, Forslag til Lov om leje af erhvervslokaler m.v. (LFF 1999)

### 10.2 Litteratur

- Lind Husen, Pernille m.fl.: *Administration af Boliglejemål*. Bind 1. 2. udg. Ejendomsforeningen Danmark og Schultz, 2017. (Lind Husen 1)
- Lind Husen, Pernille m.fl.: *Administration af Boliglejemål*. Bind 2. 2. udg. Ejendomsforeningen Danmark og Schultz, 2017. (Lind Husen 2)
- Birk, Martin m.fl.: *Lejeloven med kommentarer*. 1. udg. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2015. (Birk)
- Hans Henrik, Edlund og Niels Grubbe: *Boliglejeret*. 2. udg. Karnov Group Denmark, 2015. (Grubbe)
- Gangsted-Rasmussen, Niels og Jeppe Wedel Nielsen: *Erhvervslejemål*. 8. udg. Karnov Group, 2015. (Gangsted)
- Laursen, Karin m.fl.: *Erhvervslejeret*. 2. udg. Ejendomsforeningen Danmark, 2013. (Laursen)
- Blume, Peter: *Retssystemet og juridisk metode*. 3. udg. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2016. (Blume)
- Evald, Jens: *Retskilderne og den juridiske metode*. 2. udg. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2000. (Evald)

### 10.3 Andet

- Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme, nr. 10936 af 21. oktober 2015, Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (Vejledning)
- Karnov's noter til Erhvervslejeloven:
  - § 33, stk. 1, note 140
  - § 16, stk. 1, note 91

- § 19, stk. 1, note 99
- § 18, stk. 1, note 96
- § 21, note 103
- § 25, note 111
- <https://www.dst.dk/da/Statistik/nyt/NytHtml?cid=19472>
- <https://www.aalborg.dk/politik/udvalg-raad-og-naevn/naevn/huslejenaevnet>

## 10.4 Domsregister

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Ugeskrift for Retsvæsen:  | GD 2006/07 Ø                       |
| U 1959.241/1 Ø            | GD 2012/51 Ø                       |
| U 1992.12 V               |                                    |
| U 1993.844 H              | Tidsskrift for Bolig- og Byggeret: |
| U 2005.668 H              | TBB 2007.23 Ø                      |
| U 2007.1623 V             | TBB 2002.311 Ø                     |
| U 2011.880 V              | TBB 2003.152 V                     |
| U 2012.18 Ø               | TBB 2004.267 B                     |
| U 2013.3318 H             | TBB 2004.355 Ø                     |
| U 2016.366 V              | TBB 2005.570 B                     |
|                           | TBB 2007.156 Ø                     |
| Grundejernes Domssamling: | TBB 2008.357 V                     |
| GD 1990/15 B              | TBB 2008.650 Ø                     |
| GD 1995/09 B              | TBB 2012.310 Ø                     |
| GD 1997/09 B              | TBB 2013.89 Ø                      |
| GD 1999/55 B              | TBB 2014.70 Ø                      |
| GD 2001/12 V              | TBB 2014.942 Ø                     |
| GD 2002/52 V              | TBB 2015.118 Ø                     |
| GD 2002/53 B              | TBB 2015.47 V                      |
| GD 2003/20 V              |                                    |