



# Skimmelsvamp i lejemål i Grønland

Sika Inge Tuperna Nielsen Lange

Juridisk kandidatspeciale

Billede fra [malermoerk.dk](http://malermoerk.dk)

## Titelblad

Art: Juridisk kandidatspeciale

Retsområde: Lejeret

Dansk titel: Skimmelsvamp i lejemål i Grønland, jf. den grønlandske lejelovgivning – En belysning af hvordan lejerens rettigheder er i tilfælde af, at lejligheden er angrebet af skimmelsvamp.

English title: Mold in tenancy

Udarbejdet af: Sika Inge Tuperna Nielsen Lange

Under vejledning af: Louise Faber, Aalborg Universitet, og Forbruger- og konkurrencestyrelsen i Grønland i Match-making forløb.

Afleveringsdato: 20. Maj 2019

Antal sider: 60

Anslag: 122.160

## Abstract

The purpose of this paper is to investigate how the tenant's legal position is in accordance with the Greenland lease legislation when the tenancy is attacked by mold, a fungus that grows when a building is/has been moist. This paper focuses on tenancies located in Greenland.

The case of housing area was transferred from the Danish authorities to the Greenland Home Rule by law for Greenland no. 944 of December 23, 1986, about "housing supply, housing support, renting of housing, etc. (the Housing Supply Act)", and since then, Greenland has gotten its own "Lejeloven". "Lejeloven" is a law, that governs rentals of residential tenancies, including in public housing.

A tenant has the duty to pay rent, according to § 38 (1) in Lejeloven, while the landlord has the duty to give the tenant a tenancy in good and proper condition, according to § 47 (1) in Lejeloven. In addition, the landlord is obliged to maintain the rent in a safe condition during the lease term. It is a breach of the contract, if these duties are neglected. Nevertheless, "Lejeloven" does not regulate the remedies that the tenant can exercise, when the landlord neglected his obligations, in other words, when the landlord breaches the contract.

Moreover, there are no judgments on the subject either. Therefore, the tenant's rights have been investigated by using the general bond law principles, and since there are no judgments, about the issue, handed down in Greenland, Danish judgments have been used in the presentation to illuminate the tenant's legal position.

There are the general rules and special rules in the bond law. "Lejeloven" is one of the special rules in the bond law.

The general bond law serves as a guideline unless it is waived, because another result is set out in special rules, case law, customary, substantial grounds (the nature of the relationship), and this suggests that the solution should be different. The general bond law is thus an aid to solving issues that are unlawful. Therefore, the general bond law is used to fill "lejeloven", since the "lejeloven" has not set its own rules. By using the general bond law principles, it has been investigated when a tenant can require fulfillment of the claim, proportionate refusal, and / or compensation, when there is mold in the tenancy.

It has been demonstrated in this paper that the tenants in Greenland have right to exercise the remedies, when the landlord the contract. The right to exercise the remedies for the tenants is there, regardless the remedies come from the general bond law, which are unwritten.

These remedies are performance interest, proportionate refusal/rejection, compensation, and cancellation.

## Indholdsfortegnelse

<b>Titelblad</b> .....	<b>2</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>3</b>
<b>Kapitel 1. Introduktion</b> .....	<b>7</b>
<b>1. Indledning</b> .....	<b>7</b>
1.1 Forord og problemformulering .....	7
1.2 Afgrænsning.....	8
1.3 Metodiske overvejelser .....	9
<b>Kapitel 2. Tvistløsningsformer</b> .....	<b>14</b>
<b>2.1 Boligklagenævnet</b> .....	<b>14</b>
<b>2.2 Domstolene</b> .....	<b>17</b>
<b>Kapitel 3. Skimmelsvamp</b> .....	<b>18</b>
<b>3.1 Præsentation af skimmelsvamp</b> .....	<b>18</b>
<b>3.2 Skimmelsvampens virkning</b> .....	<b>19</b>
<b>3.3 Sundhedsmæssig effekt</b> .....	<b>20</b>
<b>Kapitel 4. Obligationsretten i lejelovgivningen</b> .....	<b>21</b>
<b>4.1 Obligationsrettens betydning for lejeforholdet</b> .....	<b>21</b>
<b>4.2 Den GL-LL og obligationsretten</b> .....	<b>21</b>
<b>4.3 Obligationsrettens almindelige del kan udfylde loven</b> .....	<b>22</b>
<b>Kapitel 5. Mangler</b> .....	<b>24</b>
<b>5.1 Mangelbegrebet</b> .....	<b>24</b>
<b>5.2 Lejerens undersøgelsespligt</b> .....	<b>24</b>
5.2.1 Hvad må anses som mangler, efter lejers undersøgelse .....	24
5.2.2 Skjulte mangler .....	25
<b>5.3 Pligt til at overholde den GL-LL, under lejeforholdets beståen</b> .....	<b>25</b>
<b>5.4 Oprindelige mangler</b> .....	<b>26</b>
5.4.1 Aftale om ringere stand ved overtagelse .....	27
5.4.2 Mangelsvurdering .....	27
<b>5.5 Efterfølgende mangler</b> .....	<b>28</b>
5.5.1 Lejerens 14-dages reklamationspligt .....	28
5.6.1 Mangler der ikke kan opdages ved sædvanlige agtpågivenhed .....	28
<b>5.7 Generelle vedligeholdelsesmangler ved ejendommen</b> .....	<b>31</b>
5.7.1 Hvem bærer risikoen.....	32
<b>5.8 Retsvirkningen af at der er skimmelsvamp i lejemålet</b> .....	<b>33</b>
<b>Kapitel 6. Parternes pligter under lejeforholdets beståen</b> .....	<b>35</b>
<b>6.1 Lejerens pligt til forsvarlig brug</b> .....	<b>35</b>
<b>6.2 Udlejerens pligt til vedligeholdelse</b> .....	<b>35</b>
6.2.1 Hvornår skal der ske iværksættelse af istandsættelse af det lejede .....	36
6.2.2 Har Selvstyret tilsidesat sin pligt efter GL-LL § 45? .....	37
<b>Kapitel 7. Misligholdelse</b> .....	<b>38</b>
<b>7.1 ikke opfyldelse</b> .....	<b>38</b>
<b>7.2 Retsvirkningerne af misligholdelse</b> .....	<b>38</b>
<b>7.3 Lejers beføjelser mod udlejer, ved skimmelsvamp i lejemålet</b> .....	<b>39</b>
7.3.1 Naturalopfyldelse .....	40
7.3.2 Forholdsmæssigt afslag.....	43
7.3.3 Erstatning .....	48
7.3.4 Ophævelse .....	52

<b>Kapitel 8. Sammenfatning og konklusion .....</b>	<b>54</b>
<b>Perspektivering .....</b>	<b>57</b>
<b>Litteraturliste .....</b>	<b>58</b>

# Kapitel 1. Introduktion

## 1. Indledning

### 1.1 Forord og problemformulering

Denne fremstilling har til hensigt at undersøge lejerens rettigheder i henhold til den grønlandske lejelovgivning, i tilfælde af at lejemålet er angrebet af skimmelsvamp. Det forudsættes, at lejemålet er beliggende i Grønland.

Lejeloven i Danmark gælder ikke for Grønland, jf. lejelovens (herefter DK-LL) § 117.

Grønland fik kompetence til at overtage en række sagsområder fra de danske myndigheder, da Hjemmestyret blev indført i Grønland i 1979.<sup>1</sup> Siden da, har Grønland været den lovgivende- og udøvende magt i forhold til de sagsområder, som Grønland har overtaget, mens den dømmende magt stadig er et dansk anliggende, da retsplejen er ikke hjemtaget endnu. I dag har aftalen om, at Grønland kan hjemtage en række sagsområder lovhjemmel i lov om Grønlands selvstyre (herefter SL), efter selvstyret blev indført den 21. juni 2009.<sup>2</sup> Lejelovgivning og boligforvaltning i Grønland er et af de sagsområder, som Grønland har overtaget ved lov for Grønland nr. 944 af 23. december 1986, om boligforsyning, boligstøtte, leje af boliger mv. (boligforsyningsloven)<sup>3</sup>. Eftersom boligområdet i Grønland er grønlandsk anliggende, har Grønland dermed sin egen LL (herefter GL-LL).<sup>4</sup>

Den GL-LL regulerer ikke lejers misligholdelsesbeføjelser.

I medfør af SL § 3, stk. 1 er formueretten ikke hjemtaget af selvstyret endnu, hvorfor det må lægges til grund, at obligationsrettens almindelige principper, der gælder i Danmark er ligeledes gældende i Grønland.<sup>5</sup> Dermed må den GL-LL udfyldes af den almindelige obligationsret, når det skal afklares, hvilke misligholdelsesbeføjelser en lejer har i tilfælde af udlejerens misligholdelse.

---

<sup>1</sup> Lov nr. 577 af 29. November 1978 - Lov om Grønlands hjemmestyre

<sup>2</sup> Lov nr. 473 af 12/06/2009, Selvstyreloven

<sup>3</sup> Bilag: "oversigt over sagsområder, der er overtaget af Grønlands hjemmestyre (I og II) henholdsvis Grønlands selvstyre", s. 2, udgivet af statsministeriet via [www.stm.dk](http://www.stm.dk)

<sup>4</sup> Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger

<sup>5</sup> I de almindelige bemærkninger til selvstyreloven, afsnit 4.4.4, er det beskrevet, hvad "formueretten" i SL's sammenhæng består. Den består bl.a. og især af de spørgsmål, der generelt er reguleret af aftaleloven, købeloven, erstatning uden for kontraktforhold, og andre love, der regulerer visse spørgsmål. Lejelovgivningen er ikke nævnt, formentlig fordi, at den er hjemtaget.

I henhold til den almindelige obligationsret er parterne i et *gensidigt bebyrdende* kontraktforhold forpligtet over for hinanden til at opfylde de pligter, som følger af skyldforholdet.<sup>6</sup> I lejerettens område er det en lejer og udlejer, der er i et kontraktforhold med hinanden. En lejer er således forpligtet til *at* betale den husleje, der er fastsat i lejekontrakten, jf. GL-LL § 38, stk. 1, mens en udlejer er forpligtet til at stille lejemålet *til lejerens rådighed* i god og forsvarlig stand, jf. GL-LL § 47, stk. 1, 1.pkt.

Skimmelsvamp er et højaktuelt emne i Grønland. Mange boliger i Grønland er ramt af skimmelsvamp. Det ene offentligt ejede boligselskab INI oplyste til nyhedsredaktionen Sermitsiaq.ag, at man ved udgangen af 2018 *kendte til* 171 skimmelsager i deres boliger. Dette tal stammer fra fire største byer i Grønland: Nuuk, Sisimiut, Ilulissat, Qaqortoq.<sup>7</sup> Naalakkersuisoq (ministeren) for boliger og infrastruktur, Karl Frederik Danielsen, blev spurgt i en såkaldt “§ 37-spørgsmål” (se metodiske overvejelser), hvor stor andel af lejeboligerne, der er ramt af skimmelsvamp. Ministeren svarede, at der er konstateret skimmelsvamp i 5 % af lejemålene, svarende til 171 ud af 3.420 boliger. Desuden oplyste ministeren, at heraf var de 107 lejemål fraflyttet, mens 64 var beboet.<sup>8</sup>

På baggrund af ovenstående, har fremstillingen til formål at undersøge lejerens retsstilling ved konstatering af skimmelsvamp i de offentligt udlejede lejligheder i Grønland.

## 1.2 Afgrænsning

Fremstillingen fokuserer kun på lejerens rettigheder, i henhold til GL-LL og den almindelige obligationsret, i tilfælde af, at der er skimmelsvamp i lejen. Dermed skal der alene fokuseres på faktiske mangler, og ikke på retlige mangler i lejemålet. Herefter, når mangler bliver nævnt, er der tale om faktiske mangler.

Der skal heller ikke tages stilling til Boligklagenævnets andre kompetencer, udover GL-LL § 84, stk. 1, nr. 2 og 3. Ifølge nr 2 har Boligklagenævnet kompetence til at tage stilling til mangler under lejeforholdets bestående, mens nr. 3 giver Boligklagenævnet kompetence til at forholde sig til de oprindelige mangler i lejemålet.

---

<sup>6</sup> Grøn s. 18

<sup>7</sup> Internetartikel “Nyt våben sat ind imod skimmelsvamp” udgivet af [www.sermitsiaq.ag](http://www.sermitsiaq.ag) den 14. januar 2019

<sup>8</sup> Besvarelse af § 37 spørgsmål 2018-328 om boliger



## 1.3 Metodiske overvejelser

### 1.3.1 Metode – og retskildemæssige betragtninger

Formålet med denne fremstilling er at beskrive, analysere og systematisere den nugældende grønlandsk ret, hvorfor der tages udgangspunkt i den retsdogmatiske metode. Da fremstillingen har fokus på den aktuelle grønlandske ret, har afgørelser fra Boligklagenævnet blevet inddraget i analysen. Boligklagenævnets afgørelser kan imidlertid ikke anses som retskilde i traditionel forstand. Som udgangspunkt er domstolene ikke bundet af Boligklagenævnets afgørelse (se mere herom under "tvisteløsning"), men såfremt nævnets afgørelser gennem lang tid har fulgt en praksis, der ikke er retsstridig, kan der opstå en pligt for domstolene til at følge den. Dermed kan Boligklagenævnets afgørelser være en indikator for, hvorledes retstilstanden formentlig er.<sup>9</sup> (Læs mere om retskildeværdien af Boligklagenævnets og domstolenes afgørelser på den næste afsnit).

Når nævnet har lagt en konkret retspraksis til grund ved sin afgørelse, og denne bliver ændret radikalt, kan der derimod opstå en pligt for nævnet til at genoptage afgørelsen, selv om denne er truffet, jf. U 2000.2047H.

En lille del af Boligklagenævnets afgørelser er offentligt tilgængelige på nævnets sekretariats hjemmeside: [www.aua.gl](http://www.aua.gl), mens en stor del alene kan findes i sekretariatets interne system. Sekretariatets begrundelse herfor er, at de er bagud med at offentliggøre afgørelserne, men det er deres plan at gøre det senere. Under min specialeskrivning, havde jeg et kontor til rådighed hos sekretariatet for Boligklagenævnet, og dette gjorde, at jeg havde nem adgang til Boligklagenævnets afgørelser, der ikke var offentligt tilgængelige. Men det har alligevel ikke været helt nemt at skulle finde afgørelser, der omhandler emnet især i den første periode, da sekretariatets system skulle først læres at kende. Desuden havde jeg ikke adgang til lidt ældre og dermed de fleste sager (2014 og tilbage), i den første ud af de tre måneder jeg var hos sekretariatet.

Den grønlandske lejeret og forarbejderne til loven udgøre kilderne til beskrivelsen af den grønlandske aktuelle retstilstand. Den GL-LL, som jo er en del af obligationsrettens specielle del, regulerer imidlertid ikke lejerens misligholdelsesbeføjelser mod udlejer, i tilfælde af mangler i

---

<sup>9</sup> Retsvidenskabsteori, Carsten Munk-Hansen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag, s. 340.

lejen. Derfor har det ligeledes været nødvendigt at anvende obligationsrettens almindelige regler. Obligationsretten er reglerne for parternes indbyrdes retsstilling i formueretlige skyldforhold, der findes både i lovgivning, og andre retskilder.<sup>10</sup>

I medfør af obligationsrettens almindelige regler, er lejerens misligholdelsesbeføjelser: natural opfyldelse, forholdsmæssigt afslag, ophævelse og erstatning. Beføjelserne uddybes i denne speciales kapitel 7.

I Grønland findes der ikke offentligt tilgængelige domme og der er heller ikke almindelig adgang til retspraksis. Det har dermed været nødvendigt at kontakte retten personligt for at relevante domme til denne afhandling.

I medfør af den grønlandske retsplejelov (herefter) GL-RPL) § 1 består retterne i Grønland af kredsretterne, Retten i Grønland, Grønlands Landsret, og Højesteret.<sup>11</sup> Højesteret i Danmark er således 3. og sidste instans i Grønland, jf. GL-RPL § 60. Retten i Grønland (herefter RiG) er 1. instans i Grønland, i forhold til sager, som er juridisk komplicerede og erhvervsrelaterede, og har tingsted i Nuuk.<sup>12</sup> RiG har blandt andet kompetence til at behandle civile sager, jf. den GL-RPL § 57, stk. 1, 1.pkt., jf. RPL § 54, nr. 1. Dommeren i RiG Birgit Skriver samt sous-chefen Lars Christian Sinkbæk i RiG oplyste, at de ikke har kendskab til retsafgørelser, som belyser problemstillingen i dette speciale. De oplyste desuden, at det ikke ville være muligt at finde noget relevant materiale til denne afhandling, selv om jeg fik adgang til RiG's drev og sagsbehandlingssystem.<sup>13</sup> Landsdommeren i Grønlands landsret, Kirsten Thomassen, som tidligere havde været dommer i RiG i over 10 år, oplyste ligeledes, at hun ikke kunne erindre at hun havde set nogle sager om lejers misligholdelse, men at jeg var velkommen til at komme forbi landsretten og kigge i deres dombog.<sup>14 15</sup>

På baggrund af de oplysninger, som jeg har fået henholdsvis af Landsretten og RiG, har jeg vurderet, at jeg ikke ville finde domme, der er afsagte i Grønland, og som belyser denne afhandling, såfremt jeg kigger i dombøgerne i Landsretten. Jeg kom derfor frem til, at afhandlingens problemstilling er uberørt i grønlands retspraksis.

---

<sup>10</sup> Obligationsret, 1. del, Bernhard Gomard, 4. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2006, s. 1.

<sup>11</sup> Bekendtgørelse af retsplejelov for Grønland, udgivet 16. december 2016, nr. 1581, Lovtidende A.

<sup>12</sup> "Retten i Grønland" under "[www.domstol.gl](http://www.domstol.gl)".

<sup>13</sup> Bilag 2 på "bilag liste til specialet 1-11"

<sup>14</sup> Internet artiklen "Mange gode initiativer skal hæve niveauet" udgivet af [www.advokatsamfundet.dk](http://www.advokatsamfundet.dk) den 26.02.2017

<sup>15</sup> Se Bilag 1 på "bilag liste til specialet 1-11"

Det har således været nødvendigt, at inddrage domme, der er afsagt i Danmark, samt litteratur, som omhandler den danske lejelovgivning og obligationsretten, for at belyse problemstillingen. Dette har kunnet ladet sig gøre, idet formueretten som nævnt ovenfor ikke er hjemtaget af Grønland endnu, og dermed følger dansk ret, jf. blandt andet GL-RPL § 60. Det betyder, at lovene i Grønland fortolkes i overensstemmelse med de danske love. Rigtig mange grønlandske love ligner de danske love mere eller mindre. ”Fælles betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed i Grønland - AP 95” (den grønlandske version af AB 18), og GL-LL kan være eksempler til det.<sup>16</sup>

Foruden retskilderne er der søgt viden om emnet i grønlandsk litteratur. Det har været vanskeligt at finde litteratur om emnet, da skimmelsvampproblematikken i Grønland generelt ikke er blevet berørt i litteraturen. For at belyse skimmelsvampproblematikken i Grønland er diverse avis-/internet artikler vedrørende problematikken, samt udvalgt litteratur blevet inddraget. Selvom kildeværdien i avisartiklerne er begrænset, er de alligevel inddraget, da de kan bidrage til en større belysning af emnet.

Det har desuden været nødvendigt at henvende mig personligt til Chefkonsulenten hos Forbruger- og konkurrencestyrelsen, angående spørgsmål om kompetence til at behandle sager, der vedrører forholdsmæssigt afslag, da bemærkningerne til loven, GL-LL, og praksis ikke dækker det tilstrækkeligt.

Ydermere har det været nødvendigt at inddrage det såkaldte ”§ 37 Spørgsmål” for at belyse, at skimmelsvamp problematikken i Grønland eksisterer og at det grønlandske politikere erkender det. På baggrund af ”§ 37 Spørgsmål” har et medlem af det grønlandske parlament (herefter Inatsisartut) mulighed for at stille spørgsmål til Naalakkersuisoq (en minister) og indhente oplysninger om et offentligt anliggende. Det spørgende medlem modtager herefter et skriftligt svar fra ministeren, normalt indenfor 10 arbejdsdage.<sup>17</sup>

De fleste af Boligklagenævnets afgørelser er som førnævnt ikke offentligt tilgængelige, og de ligger i systemet hos Forbruger- og Konkurrencestyrelsen, som er sekretariat for Boligklagenævnet. Disse

---

<sup>16</sup> AP 95 kan findes ind på [www.byginform.gl](http://www.byginform.gl) og GL-LL inde på [www.lovgivning.gl](http://www.lovgivning.gl)

<sup>17</sup> § 37 spørgsmål på hjemmesiden [www.inatsisartut.gl](http://www.inatsisartut.gl)

afgørelser anvendes, når en del af lejerens rettigheder, i tilfælde af angreb af skimmelsvamp i lejerens bolig, skal belyses.

### 1.3.2 Boligklagenævnets og domstolenes afgørelses retskildeværdi

I forvaltningsretten er det et grundlæggende princip, at det påhviler den enkelte forvaltningsmyndighed selv at fremskaffe de oplysninger, der er nødvendige til at afgøre en sag korrekt eller at foranledige, at andre medvirker til oplysning af sagen. Eftersom Boligklagenævnet er et offentligt nævn, er dette underlagt "officialmaksimen", også kaldet "officialprincippet" og "undersøgelsesprincippet". Officialprincippet består af, at myndigheden skal oplyse en sag tilstrækkelig, før myndigheden træffer afgørelse. Det er for at understøtte, at der træffes rigtige og materielt lovlige afgørelser. Såfremt sagen er utilstrækkelig oplyst, kan det medføre at afgørelsen bliver ugyldig, eller sagen bliver genoptaget, således der kan foretages undersøgelser af de områder, der mangler undersøgelse. Boligklagenævnet har dermed undersøgelses- og oplysningspligt.<sup>18</sup>

Såfremt nævnet er usikker på noget i sagen, har dette ret til at kræve de nødvendige oplysninger hos sagens parter, det vil sige hos alle offentlige myndigheder og private.

Da "officialprincippet" er almindelig retsgrundsætning, er det ikke lovfæstet.<sup>19</sup>

Da Boligklagenævnet er et offentligt nævn, er dette dermed også en administrativ praksis. Administrativ praksis er et tilkendegivelse for sædvanlige udfald af retsakter. Administrativ praksis giver borgeren mulighed for at kunne indrette sig til, hvad der skal være gældende for denne. Borgeren skal have tillid til, at det der er gældende for andre borgere er også gældende for denne.<sup>20</sup>

Efter lighedsideologien skal alle behandles lige, hvorefter borgerne kan forudse, at de vil blive behandlet som andre har fået.<sup>21</sup> Domstolene er bundet af "forhandlingsmaksimen". Dette vil sige, at retten ikke kan indrømme en parterne i en sag mere end det, der er i parternes påstande og anbringender. Parterne skaber sagens rammer i domstolene. Dette betyder således, at sagers betyning er afhængigt af, hvorledes påstandende og anbringender er blevet ført.<sup>22</sup> Det er

---

<sup>18</sup> Officialprincippet, folketingets ombudsmand, udgivet via [www.ombudsmanden.dk](http://www.ombudsmanden.dk)

<sup>19</sup> Officialprincippet, folketingets ombudsmand, udgivet via [www.ombudsmanden.dk](http://www.ombudsmanden.dk)

<sup>20</sup> Retsvidenskabsteori, Carsten Munk-Hansen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag, s. 340.

<sup>21</sup> Retsvidenskabsteori, Carsten Munk-Hansen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag, s. 297

<sup>22</sup> Retsvidenskabsteori, Carsten Munk-Hansen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag, s. 300

sjældent, at to sager er identiske med hinanden, og dette fører til, at sagens part skal burde være opmærksom på, om der er lighed eller forskel i det faktum, som er bestemmende for reglens anvendelse.<sup>23</sup> Domstolenes funktion er bl.a at skabe uskrevne retsregler. Såfremt faktum i en sag er identisk med en anden sag, der er afsagt i domstolene, kan borgeren indrette sig efter denne.<sup>24</sup> En dom, der er afsagt i 1. instans kan ikke have betydning for 2. Instans, og det samme med 2. instans for 3. instans. Retskildeværdien til en dom afhænger derfor af, om dommen var blevet afsagt af 1., 2., eller 3. instans. En lavere instans har derimod en pligt til at følge den højere instans' regel, såfremt retten vurderer at den fastlagte regel skal være gældende for den konkrete sag.<sup>25</sup> Afgørelser, der er afsagte af domstole kan derfor fastlægge gældende ret for et område. Afgørelser der er afgjort af Boligklagenævnet, som tidligere nævnt, binder som udgangspunkt ikke domstolene. Derfor kan Boligklagenævnets afgørelser ikke fastlægge gældende ret, derfor har afgørelserne ikke de samme retskildemæssige værdi som domme, der er afsagte hos domstolene. I dette speciale vil de imidlertid anvendes, på grund af mangel af retspraksis om problemstillingen i dette speciale i Grønland.

Boligklagenævnet har mulighed for at undersøge et forhold nærmere, inden afgørelsen, mens domstolene er bundet af de rammer, som sagens parter har bestemt ved deres påstande, anbringender, og fremlæggelse af beviser.

---

<sup>23</sup> Retsvidenskabsteori, Carsten Munk-Hansen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag, s. 297

<sup>24</sup> Retsvidenskabsteori, Carsten Munk-Hansen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag, s. 298-299

<sup>25</sup> Retsvidenskabsteori, Carsten Munk-Hansen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag, s. 305

## Kapitel 2. Tvistløsningsformer

### 2.1 Boligklagenævnet

I lejerettens område opstår der relativt mange tvister mellem lejeaftalens parter, derfor er der etableret særlige klageinstanser til imødegåelse heraf. I Danmark er det først og fremmest Huslejenævnet, der afgør tvisterne.<sup>26</sup> Der er en henvisning om huslejenævnet til boligreguleringslovens kapitel 6, i DK-LL § 106, men da boligreguleringsloven efter boligreguleringslovens § 68 heller ikke er gældende for Grønland, har huslejenævnene i Danmark ingen kompetence til at behandle tvister om lejemål i Grønland. Huslejenævnet må derfor afvise sådanne sager, jf. boligreguleringslovens § 40, såfremt nogen indbringer dem for et huslejenævn i Danmark.

Grønland har ikke sit eget Huslejenævn, men et Boligklagenævn.

Boligklagenævnet i Grønland har til opgave at træffe endelig administrativ afgørelse, når der er tvister mellem lejere og det offentlige som udlejere. I Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 27 af 26. november 2008 om Boligklagenævnets virksomhed reguleret. I GL-LL § 84, stk. 1 er Boligklagenævnets opgaver oplistet:

- 1) Formalia ved varsling af huslejeforhøjelser, jf. § 28, stk. 2.
- 2) Vedligeholdelse og istandsættelse, jf. § 45.
- 3) Boligens stand ved indflytningen, jf. § 47.
- 4) Installation i og forbedringer af det lejede (råderet), jf. §§ 51 og 55.
- 5) Lejerens brug af det lejede (overtrædelser af ordensreglerne), jf. § 50.
- 6) Brugsrettens overgang til andre (boligbytning, fremleje og fortsættelse af lejemål), jf. §§ 58-62.
- 7) Boligens stand ved fraflytning (normalistsandsættelse), jf. § 77.

I denne afhandling er det navnlig GL-LL § 84, stk. 1, nr. 2 og 3 der er relevant.

Boligklagenævnet kan efter GL-LL § 84, stk. 1, nr. 2 behandle sager, vedrørende naturalopfyldelse. For Boligklagenævnet kan pålægge efter den bestemmelse pålægge en udlejer til, at denne skal vedligeholde lejemålet og ejendommen hertil.

---

<sup>26</sup> Boliglejeret, 2. udg. Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, 2015 s. 721, Karnov group

I medfør af GL-LL § 85, stk. 1, skal Boligklagenævnet afvise at behandle en klage, såfremt denne skønnes ikke egnet til behandling ved nævnet. Boligklagenævnet kan afvise at behandle en klage, såfremt det anses for åbenbart, at klageren ikke gives medhold, jf. GL-LL § 85, stk. 2.

Boligklagenævnet består af en formand, dennes suppleant og tre nævnsmedlemmer, som repræsenterer både lejeres og udlejerens interesser. Formanden og dennes suppleant skal begge have bestået juridisk kandidateksamen eller have særlig viden om boligforhold.

Det koster 150 kroner i gebyr for at indbringe en klage, og lejeren får gebyret tilbagebetalt ved medhold i klagen.<sup>27</sup>

Boligklagenævnets formand udpeges af Landsstyret efter indstilling fra landsstyremedlemmet, som er ressortansvarlig for boligområdet, jf. GL-LL § 82, stk. 2, 1. pkt., mens nævnsmedlemmerne og deres suppleanter udpeges henholdsvis af Landsstyret efter indstilling fra A/S Boligselskabet INI (herefter INI A/S), Landsstyret efter indstilling af KANUKOKA (dansk navn: De Grønlandske Kommuners Landsforening), og Landsstyret efter indstilling fra Lejernes Landsorganisation IPK, jf. GL-LL § 82, stk. 2. I medfør af LL § 82, stk. 2, sidste pkt. er det et krav, at de tre nævnsmedlemmer og deres suppleanter skal være sagkyndige i forhold til boligforhold. Udnævnelserne sker for indtil 4 år, jf. GL-LL § 82, stk. 3. Forbruger- og Konkurrencestyrelsen, som er under Departement for Erhverv og Energi er sekretariat for boligklagenævnet.<sup>28</sup>

Ifølge § 1, stk. 1 i Landstingslov nr. 9 af 13. juni 1994 om offentlighed i forvaltningen, den grønlandske forvaltningslov (herefter FOL), gælder loven for al virksomhed, der udøves af den offentlige forvaltning under Grønlands Hjemmestyre og kommunerne.<sup>29</sup> Grunden til, at kommunerne og Grønlands hjemmestyre blev nævnt så tydeligt er, at det var hensigt, at lovteksten skulle tydeliggøre, at loven også gælder for kommunerne.<sup>30</sup>

Det afgørende for om FOL finder anvendelse for et organ er, om organet kan karakteriseres som en forvaltningsmyndighed i formel og organisatorisk forstand. De væsentligste kriterier i den forbindelse er, om organet oprettet på privat initiativ eller ved lov, om finansiering til driften af organet sker ved offentlig bevilling eller private midler, om placering i organet er et over-

---

<sup>27</sup> Boligklagenævnet 2010, Naalakkarsuisut – government of Greenland, s. 5.

<sup>28</sup> Forbruger- og konkurrencestyrelsen via [www.naalakkarsuisut.gl](http://www.naalakkarsuisut.gl)

<sup>29</sup> Det skal bemærkes, at selvstyret er blevet indført i Grønland d. 21. juni 2009, hvorfor "grønlands hjemmestyre" skal i dag forstås som "grønlands selvstyre"

<sup>30</sup> Betænkning fra Forfatningsudvalget – 30. maj 1994, vedrørende forslag til landstingslov om den offentlige forvaltning

/underordningsforhold til en forvaltningsmyndighed, og om der ved lov er fastsat regler med hensyn til bevilgede midlers anvendelse.<sup>31</sup> Eftersom Boligklagenævnet er oprettet ved GL-LL, finansiering for denne sker ved offentlig bevilling, jf. nævnt ovenfor (også GL-LL § 83, stk. 2,1. pkt.), og der er fastsat regler med hensyn til bevilgede midlers anvendelse i GL-LL § 83, stk. 2 sammenholdt med reglerne i Landstingslov om vederlag m.v. til medlemmer af Inatsisartut og Naalakkersuisut m.v. § 18, hvor det bl.a. er bestemt, at der ydes frirejse, logi og dagpenge for de nævnsmedlemmer, der er bosat uden for Nuuk. Alt disse kriterier viser, at Boligklagenævnet er omfattet af FOL.

Klager over Boligklagenævnet behandles ikke af ombudsmanden, selvom nævnet betragtes som tilhørende den offentlige forvaltning, jf. ombudsmandslovens § 7, stk. 2.

Der må bestå en ret og pligt til genoptagelse, såfremt der foreligger alvorlige sagsbehandlingsfejl i nævnets afgørelse, og såfremt sagen er afgjort på forkerte grundlag, som skyldes, at nævnet har misforstået eller overset de faktiske forhold, der er i sagen, som de har været forelagt nævnet.<sup>32</sup>

Boligklagenævnets afgørelser er bindende for Selvstyret og kommunerne, som udlejer af boliger. Afgørelserne er ligeledes bindende for en eksterne administrator, som Selvstyret eller en kommune har antaget.

Boligklagenævnets afgørelser er ikke eksigible, hvorfor de skal indbringes for domstolene i tilfælde af, at udlejeren ikke overholder afgørelse, og tvangsfuldbyrdelse ønskes. Ligeledes er Boligklagenævnets afgørelser dermed ikke ligesom domme, idet de ikke kan tvangsfuldbyrdes. Alligevel opstår der jævnligt situationer, hvor afgørelserne i praksis får nogenlunde det samme retskraft som en dom.<sup>33</sup> Nævnsafgørelsernes retskraft viser sig ved, at en dom kan opnås med det samme udfald, uden en realitetsprøvelse af nævnsafgørelsen rigtighed foretages, jf. U 1997.1345/3H.

Der træffes afgørelse hos Boligklagenævnet ved almindelig stemmeflerhed. Hvis stemmerne er 2 mod 2, så er formandens stemme afgørende for sagens udfald.

---

<sup>31</sup> Forvaltningsret, Niels Fenger, Jurist- og økonomiforlag, 1. udg. 2018, s. 112

<sup>32</sup> Boliglejeret, 2. udgave, 2015, s. 735F

<sup>33</sup> Boliglejeret, 2. udg. Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, 2015 s. 737, Karnov group



Såfremt klageren er utilfreds med afgørelsen og ønsker at gøre noget herfor, er denne nødt til at gå til domstolene, idet Boligklagenævnets afgørelser ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.<sup>34</sup>

## 2.2 Domstolene

I medfør af den danske retsplejelovens kapitel 95, § 2, stk. 1, gælder den danske retsplejelov ikke for Grønland. I medfør af SL § 3, stk. 2 overgår retsplejen på tidspunkter, der fastsættes af Grønlands selvstyre efter forhandling med rigsmyndighederne. Dette er ikke sket endnu, hvorfor retsplejen i dag er stadig et dansk anliggende. I hjemmestyreloven, der var gældende mellem 1979-2009, var retsplejen ikke en af de sagsområder, som kunne overgå til Grønlands hjemmestyre, dermed indeholder der ikke procesretlige regler i Landstingsforordning om leje af boliger. Først blev der tilvejebragt hjemmel til at nedsætte af et boligklagenævn i landstingsforordningen om leje af boliger, fra 2005. "Boligretten" eksisterer ikke i grønlands ret.<sup>35</sup>

Domstolene i Grønland har kompetence til at behandle civile sager, i henhold til GL-RPL § 54, nr. 1. I medfør af GL-LL § 84, stk. 4, skal Boligklagenævnet afvise at realitetsbehandle sagen, såfremt en lejer ønsker, at en sag som allerede er anlagt ved domstolene, indbragt for Boligklagenævnet. Dermed er det op til lejer i første omgang, om denne vil anlægge sag ved domstolene eller vil klage til Boligklagenævnet.

Eftersom domstolene i Grønland er kompetente til at behandle civile sager, skal alt andet vedrørende bolig, der ikke er Boligklagenævnets kompetence i henhold til GL-LL § 84, stk. 1, anlægges ved domstolene. Hvis lejers påstand er en af misligholdelsesbeføjelserne efter de almindelige obligationsret, som er natural opfyldelse, forholdsmæssigt afslag, ophævelse og erstatning skal sagen dermed anlægges ved domstolene.

---

<sup>34</sup> Bemærkninger til forordningsforslaget, "til § 86" s. 58, FM 2005/20, 12. april 2005

<sup>35</sup> Værneting for sager om leje af fast ejendom i Grønland, af Kenneth Bøjler, Henrik Karl Nielsen, Koch/Christensen, kan findes på [www.dgl.gl](http://www.dgl.gl) (OBS! man skal have abonnement)

## Kapitel 3. Skimmelsvamp

### 3.1 Præsentation af skimmelsvamp

Skimmelsvamp er en genstridige lille mikroorganisme, der findes mere eller mindre overalt.<sup>36</sup>

Ekspertter tror, at der findes halvanden million forskellige skimmelsvampearter.<sup>37</sup>

Skimmelsvampe kan nedbryde de fleste stoffer, som forekommer i naturen. Skimmelsvampene har ligesom planter og dyr deres eget rige "Funga".<sup>38</sup> I nogle tilfælde er den skjult, så den ikke kan ses med det blotte øje, og den opstår pludselig meget synligt i andre tilfælde, eksempelvis i form af mørke plamager.<sup>39</sup> Skimmelsvamp kaldes ligeledes "mug", og kendes formentlig af de fleste fra de blå-grønne pletter på gammelt brød. Skimmelsvampe skal nå en vis alder og størrelse, før de sender en masse ganske små sporer ud i luften. Disse sporer kan betragtes som skimmelsvampens frø, de kan tåle at tørre ud, og kan sprede sig overalt ved hjælp af blæst, eller såfremt de for eksempel transporteres via sko.<sup>40</sup>

Skimmelsvamp vokser i de steder, der er fugtigt, og kan vokse på mange ting, såsom tapetklister, maling, træbaseret produkter, ubehandlet træ, støv og snavs, osv.

Nogle skimmelsvampe kan tørre ud i perioder, og genoptage væksten, når der igen kommer tilstrækkelig fugt.<sup>41</sup>

Da skimmelsvamp optræder i mange forskellige svampearter, er der mange forskellige videnskaber inden for det, såsom naturvidenskaben. I dette speciale skal der skrives om skimmelsvamp i bygninger.

Grønland er det største Ø i verden med areal på 2.175.600 km<sup>2</sup>.<sup>42</sup> I Grønland falder der nedbør, uanset om det er vinter eller sommer. Der er dog forskel på, hvor meget nedbør, der falder, afhængig af om beliggenheden er i Syd- eller Nordgrønland. Der falder for eksempel 900 mm regn årligt i en by i Sydgrønland, Nanortalik, mens der alene falder 200 mm regn årligt i en by i Nordgrønland, Upernavik. Der er ligeledes forskel på, hvor meget det sner i forskellige steder i

---

<sup>36</sup> Huset, magasinet for ejendomsbranchen, 50. årig. nr. 3, april 2018, s. 9

<sup>37</sup> Artikel "Hvad er skimmelsvamp?" Udgivet af [www.bolius.dk](http://www.bolius.dk), onsdag den 5. december 2018

<sup>38</sup> Skimmelsvampes biologi, udgivet af Teknologisk institut via [www.teknologisk.dk](http://www.teknologisk.dk)

<sup>39</sup> Huset, magasinet for ejendomsbranchen, 50. årig. nr. 3, april 2018, s. 9

<sup>40</sup> Artikel "Hvad er skimmelsvamp?" Udgivet af [www.bolius.dk](http://www.bolius.dk), onsdag den 5. december 2018

<sup>41</sup> Artikel "Hvad er skimmelsvamp?" Udgivet af [www.bolius.dk](http://www.bolius.dk), onsdag den 5. december 2018

<sup>42</sup> Fakta om Grønland - Menneskenes Land, udgivet af [greenland travel](http://greenlandtravel.com), og kan læses på [www.greenland-travel.dk](http://www.greenland-travel.dk)

Grønland.<sup>43</sup> Der er imidlertid stor usikkerhed omkring nedbørmålingen om vinteren i Grønland, og dette skyldes en hyppig forekomst af snefygning. Om sommeren er der plus grader, og i juli 2013 var der den varmeste dag på 25,9°C i en by på vestkysten, Maniitsoq, siden 1958. Om vinteren er der derimod minus grader, hvor årsmiddeltemperaturen i den allernordligste del, i Kap Morris Jesup, var på -17,6°C mellem 1981-2010. Tørre- og føyvinde er meget almindelige i Grønland<sup>44</sup> Eftersom der falder en del nedbør i Grønland året rundt, er det ikke sjældent, at der er fugtigt på jorden, hvor bygningerne ligger henne, og selve på bygningerne. Disse kan selvfølgelig tale med for, at skimmelsvamp vokser i bygningerne, især hvis bygningerne ikke bliver vedligeholdt godt nok.

### 3.2 Skimmelsvampens virkning

Som ovennævnt, kan skimmelsvamp være synlig eller skjult. Når skimmelsvamp er skjult i bygningskonstruktionerne, kan denne først blive opdaget, når lejer bliver syg, på grund af svampesporer i luften. Det er imidlertid ikke alle, der reagerer på skimmelsvamp. Folk med allergi overfor skimmelsvamp reagerer heller ikke altid på alle slags skimmelsvamp, da det kunne være, at allergikeren reagerer alene på nogle få typer af skimmelsvamp. Muglugt, der stammer fra skimmelsvamp regnes ikke for at være skadelig i sig selv.<sup>45</sup>

Det er vigtigt at forsegle, om skimmelsvamp i en bygning er naturligt forekommende eller om den er en egentlig vækst af skimmelsvamp. Som ovennævnt tidligere, vokser skimmelsvamp i de steder, hvor der er fugtigt. Skimmelvækst kan derfor alene forekomme, når der er fugtproblemer i bygningen. Den fugt, der giver anledning til fugtproblemer skal derfor findes og udbedres. Der er flere målemetoder til skimmelsvamp i boliger.<sup>46</sup> En af dem hedder "mycometer surface", og denne kan skelne mellem skimmelsvamp, der er naturligt forekommende og egentlig vækst af skimmelsvamp. Resultaterne deles op i kategori A, B, og C. Kategori A betyder, at skimmelsvamp er ufarligt, da det er det, der kan findes på visuelt rene overflader i en bygning, der ikke har fugt eller skimmelsproblemer. Kategori B betyder, at skimmelsvamp på en overflade er lige som det, der findes på overfalder, der er snavsede og støvede, hvor skimmelssporerne kan ophobes,

---

<sup>43</sup> Klima i Grønland, udgivet af [www.europas-lande.dk](http://www.europas-lande.dk)

<sup>44</sup> Klimaet i Grønland, udgivet af [www.dmi.dk](http://www.dmi.dk)

<sup>45</sup> Artikel "Hvad er skimmelsvamp?" Udgivet af [www.bolius.dk](http://www.bolius.dk), onsdag den 5. december 2018

<sup>46</sup> Målemetoder til skimmelsvamp i boliger - sammenligning af forskellige analysemetoder, udgivet af [www.protox.dk](http://www.protox.dk)

imidlertid uden vækst af skimmelsvamp.<sup>47</sup> Men resultatet kategori B, bør imidlertid altid give en anledning til et grundigere undersøgelse efter en kilde til skimmelsvamp.<sup>48</sup>

Kategori C betyder, at der egentlig er vækst af skimmelsvamp på overfladen.<sup>49</sup> Dermed er det meget sandsynligt, at der er skimmelvækst i bygningen, når resultatet er kategori C, hvorfor der må reageres ved det.

### 3.3 Sundhedsmæssig effekt

Skimmelsvampe frigiver stoffer, der kan være sundhedsskadelige for nogle. Helbredspåvirkninger, der stammer fra skimmelsvamp kan deles op i to hovedgrupper: allergi samt irritation og anden overfølsomhed.<sup>50</sup> Beboerne i lejemålet bliver, i de fleste tilfælde, syge på grund af allergener. Svampene kan imidlertid også udskille mykotoksiner og glukaner, og disse stoffer kan give gener. Der skal imidlertid først store mængder til, før giftstofferne fra skimmelsvampene gør skade.<sup>51</sup>

Ved udsættelse for skimmelsvampevækst er irritation den mest hyppige form for helbredspåvirkning. Irritation i øjne, næse, og andre luftveje, træthed, hovedpine, hududslet og hoste kan være symptomer. Folk med astma og høfeber er særligt følsomme. Ydermere kan risikoen for luftvejsinfektioner øges, såfremt personen dør med irritation af luftvejene.

---

<sup>47</sup> Fortolkning af resultater, udgivet af [www.mycometer.dk](http://www.mycometer.dk)

<sup>48</sup> Mycometer air test, udgivet af [www.dansk-skimmel.dk](http://www.dansk-skimmel.dk)

<sup>49</sup> Fortolkning af resultater, udgivet af [www.mycometer.dk](http://www.mycometer.dk)

<sup>50</sup> "Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger – om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger" udgivet af sundhedsstyrelsen, 2005, s. 4

<sup>51</sup> Artikel "Hvad er skimmelsvamp?" Udgivet af [www.bolius.dk](http://www.bolius.dk) , onsdag den 5. december 2018

## Kapitel 4. Obligationsretten i lejelovgivningen

### 4.1 Obligationsrettens betydning for lejeforholdet

Ordet "obligatio" er et latinsk ord, der udtrykker forholdet om, at en forpligtelse over for en anden person foreligger hos personen, der er skyldner. Ordet forpligtet på engelsk er "obligated". Obligationsretten er altså læren om rettigheder for fordringer eller skyldforhold.<sup>52</sup> Obligationsrettens regler findes både i lovgivning og i andre retskilder.<sup>53</sup> I obligationsretten findes der almindelige og særregler. LL er en af de særregler over for den almindelige obligationsret.<sup>54</sup>

I flertallet af kontrakter er hovedydelsen positiv, en pligt til at handle eller erlægge. En kontrakt, der indeholder en ydelse skal opfylde kontraktens krav til ydelsens egenskaber.<sup>55</sup> Kontrakten lider af mangler, såfremt denne ikke opfylder ydelsens egenskaber. De krav, der er kontraktmæssige er de krav, der udtrykkeligt er aftalt, krav, der følger af udfyldning af kontrakten med almindelige, supplerende regler, og krav, der må anses indgået i kontrakt ved stiltiende aftalt.<sup>56</sup>

### 4.2 Den GL-LL og obligationsretten

Den DK-LL regulerer "mangler ved det lejede" i lovens kapitel 3, hvor lejers misligholdelsesbeføjelser over for udlejer er til at finde. Her kan lejer gøre sine misligholdelsesbeføjelser gældende, såfremt lejemålet ikke er i "god og forsvarlig stand", jf. DK-LL § 9, stk. 1, 1.pkt. I Grønland er loven imidlertid anderledes. I medfør af GL-LL § 47, stk. 1, 1.pkt. skal lejemålet være i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse, ellers foreligger der mangler i udlejerens ydelse. Den GL-LL regulerer imidlertid ikke lejers misligholdelsesbeføjelser over for udlejer, i tilfælde af at lejligheden er angrebet af skimmelsvamp, derfor må der kigges i den almindelige obligationsret og se om lejers rettigheder kan udfyldes af almindelige obligationsret.

---

<sup>52</sup> Lærebog i obligationsret I, Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, 3. udgave, 2013, s. 17

<sup>53</sup> Obligationsret del 1, 5. Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2016, s.15

<sup>54</sup> Lærebog i obligationsret I, Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, 3. udgave, 2013, s. 21

<sup>55</sup> Obligationsret, 1. del, Bernhard Gomard, 4. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2006, s. 133

<sup>56</sup> Obligationsret, 1. del, Bernhard Gomard, 4. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2006, s. 134

Kontraktsret, herunder krav om restitution, jf. eksempelvis KBL § 57 og erstatning, berigelseskrav, og erstatningsret uden for kontraktsforhold er omfattet af obligationsretten.<sup>57</sup> Obligationsretten handler dermed om formueretlige skyldforhold, som udspringer af privatpersoners skadegørende handlinger eller dispositioner, som vedrører økonomiske værdier eller penge.<sup>58</sup> Lejekontrakter er formueretlige skyldforhold, der vedrører økonomiske værdier og penge. Begge parter i kontrakten er forpligtet til at give deres medkontrahent en ydelse ifølge kontrakten. Udlejer har pligt til at give sin lejer en leje i god og forsvarlig, mens lejer har pligt til at betale et bestemt beløb i husleje til sin udlejer, jf. GL-LL.

### 4.3 Obligationsrettens almindelige del kan udfylde loven

Obligationsretten indeholder, som ovennævnt almindelige del og specielle del.<sup>59</sup> Specielle regler, har et begrænset anvendelsesområde, da de alene angår enkelte bestemte typer af kontrakter eller arter af fordringsrettigheder.<sup>60</sup> Adskillige obligationsretlige spørgsmål er dermed underlagt særlige regler, eksempelvis inden for lejeretten.<sup>61</sup>

De regler, som antages at gælde for alle skyldforhold omfattes af den almindelige del. Karaktererne til de "almindelige" regler udspringer af, at de har rod i basale argumentationsmønstre og hensynsafvejninger, og de har relevans i det enkelte retsforhold.

Kravene til en fordring, som hviler på et løfte, beror således på de gældende regler inden for det pågældende kontraktforhold. Hvilket supplement den "almindelige" obligationsrettens regler egentlig bidrager med, vil man dermed til stadighed altid kunne diskutere. Her kan der peges på den metodiske indfaldsvinkel. Den metodiske indfaldsvinkel anvendes generelt til at finde frem til, hvad der indebærer ved den forpligtedes løfte til den berettigede. Der skal som det første konstateres om der er indgået en bindende og gyldig aftale, og hvis der foreligger en bindende og gyldig aftale, så må der for det andet, skabes klarhed over parternes respektive ydelser. Her skal der ses på, hvad parterne har lovet eller skylder hinanden.<sup>62</sup> I lejekontrakterne er der indgået en bindende og gyldig aftale, når parterne, har skrevet under på lejekontrakten. Parternes respektive ydelse er således, at udlejer skal give et lejemål i god og forsvarlig stand til rådighed til lejer, jf. GL-

---

<sup>57</sup> Obligationsret del 1, 5. Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2016, s.15

<sup>58</sup> Lærebog i obligationsret I, Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, 3. udgave, 2013, s. 17

<sup>59</sup> Lærebog i obligationsret I, Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, 3. udgave, 2013, s. 21

<sup>60</sup> Obligationsret del 1, 5. Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2016, s.17

<sup>61</sup> Lærebog i obligationsret I, Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, 3. udgave, 2013, s. 18

<sup>62</sup> Lærebog i obligationsret I, Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, 3. udgave, 2013, s. 19

LL § § 47, stk. 1, 1.pkt. (se mere herom under "Skimmelsvamp som mangler"), mens lejer skal betale husleje til udlejer, jf. GL-LL § 38, stk. 1.

Når der foreligger en gyldig og bindende aftale, og der er blevet skabt en klarhed over parternes respektive ydelser til hinanden, må der som den tredje ses på, om debitor, i det her tilfælde udlejer, har præsteret ydelsen rigtigt. Såfremt udlejer har præsteret den rigtige ydelse, så er ydelsen ophørt ved opfyldelse. Såfremt udlejer derimod ikke har præsteret den rigtige ydelse, vil der være tale om misligholdelse fra udlejers side, hvorefter lejer kan gøre sine beføjelser gældende.<sup>63</sup> Beføjelserne er naturalopfyldelse, forholdsmæssigt afslag, erstatning, og når misligholdelsen er væsentlig fra udlejerens side, kan lejer kræve ophævelse.<sup>64</sup> Beføjelserne bliver uddybet senere, i kapitel 7.

"Almindelig" obligationsret tjener som retningslinjer, som imidlertid kan fraviges, såfremt et andet resultat er fastsat i specielle regler, retspraksis, sædvane, væsentlig gode grunde (forholdets natur) taler for, at løsningen skal være anderledes.<sup>65</sup> Almindelige obligationsret er dermed en hjælp til løsning af spørgsmål, som er ulovbestemte.<sup>66</sup> Og dermed kan de anvendes til at udfylde, GL-LL der hvor loven ikke har fastsat egne regler.

---

<sup>63</sup> Lærebog i obligationsret I, Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, 3. udgave, 2013, s. 20

<sup>64</sup> Boliglejeret, 2. udg., Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 109

<sup>65</sup> Obligationsret del 2, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2016, s.24

<sup>66</sup> Obligationsret del 2, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2016, s.26

## Kapitel 5. Mangler

### 5.1 Mangelbegrebet

Spørgsmålet om, hvornår en mangel foreligger, afhænger af aftalen, der er indgået mellem parterne. Der er i hvert enkelt tilfælde, tale om en konkret vurdering, hvad der udgør en mangel. Såfremt det lejede er i den stand, som aftalen, der er indgået mellem parterne, og som lejereren kan med føje kræve i forhold til lovens regler, foreligger der ikke mangel. Derfor er det ikke enhver forringelse af det lejede, der udgør en mangel. Mangelsbedømmelsen er objektiv, derfor er det ikke altid alene udlejereren, der kan bebrejdes det pågældende forhold.

### 5.2 Lejerens undersøgelsespligt

Det er et almindeligt obligationsretligt princip, at den, der indgår en aftale om at købe en genstand, skal undersøge salgsgenstanden.<sup>67</sup> Det obligationsretlige princip er gengivet i DK-købelovens § 47. Princippet finder også anvendelse indenfor for DK-LL.<sup>68</sup> Udgangspunktet må derfor også gælde GL-LL.

#### 5.2.1 Hvad må anses som mangler, efter lejers undersøgelse

Som ovennævnt er eksemplerne til "god og forsvarlig stand" ikke udtømmende. Hvad en lejer må acceptere som kontraktmæssigt, og hvad han kan påberåbe sig som uoverensstemmende med kontrakten afhænger af de omstændigheder der var på tidspunktet for aftalens indgåelse. En lejer, som har haft mulighed for at besigtige det lejede inden aftalen indgås, må som udgangspunkt acceptere lejemålet i den stand, hvori det fandtes på besigtigelsestidspunktet, jf. lejers undersøgelsespligt.<sup>69</sup> Såfremt lejereren har besigtiget det lejede, forinden aftalens indgåelse, eller hvis lejereren blot havde undladt at efterkomme udlejerens opfordring til at foretage undersøgelse af lejen, ville lejereren ikke kunne påberåbe sig forhold, som lejereren burde have opdaget ved undersøgelsen.

Dette gælder imidlertid ikke, såfremt udlejereren har handlet svigagtigt. Denne undersøgelsespligt er det almindelige kontraktretlige caveat emptor-princip, og er udtrykt i den danske købelovs § 47. De forhold, som burde være blevet opdaget under undersøgelsen, er som udgangspunkt ikke

---

<sup>67</sup> Obligationsret del 1, 5. Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2016, s. 255

<sup>68</sup> Boliglejeret, 2. udg., Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 97

<sup>69</sup> Boliglejeret, 2. udg., Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, 96



mangelfulde ydelser fra udlejerens side. Dette kan imidlertid modificeres ved en konkret fortolkning, eksempelvis, hvis lejer har haft en opfattelse af, at udbedring af visse væsentlige forhold, herunder af såfremt manglen skyldes manglende vedligeholdelse, ville ske, inden indflytningen.<sup>70</sup>

### 5.2.2 Skjulte mangler

I tilfælde af, vedligeholdelsesmangler ved ejendommen generelt, eller hvis manglerne var skjulte og ikke kunne erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed, skal lejer blot reklamere uden ugrundet ophold, såfremt lejer vil påberåbe sig mangel og kræve udbedring.<sup>71</sup> Eftersom skimmelsvamp ofte er en skjult mangel, skal lejer blot reklamere uden ugrundet ophold, når lejer har opdaget skimmelen.

### 5.3 Pligt til at overholde den GL-LL, under lejeforholdets beståen

Der findes "lejekontrakt nr. 1" og "lejekontrakt nr. 2", der begge er autoriseret af Grønlands Selvstyre. Disse lejekontrakter anfører således:

*"Ud over lejekontrakten skal såvel lejer som udlejer overholde den til enhver tid gældende lejeforordning. Ved modstrid imellem lejekontrakt og den til enhver tid gældende lejeforordning gælder sidstnævnte."*<sup>72</sup>

Bestemmelsens ordlyd viser, at den GL-LL skal overholdes til enhver tid både af lejer og udlejer. Det skal imidlertid gøres opmærksom på, at bestemmelsen er anført i § 6, 2. pkt. i "lejekontrakt nr. 1", under afsnittet om "ordensregler" i lejekontrakten. Derimod er det samme ordlyd anført i "lejekontrakt nr. 2", under afsnittet om indledningen. Forskellen mellem disse to lejekontrakter er, at "lejekontrakt nr. 2" er gældende for lejeforhold i udlejningsejendomme, som ikke er ejet af Grønlands selvstyre og kommunerne, mens "lejekontrakt nr. 1" er gældende for udlejningsejendomme, der er ejet af Grønlands selvstyre eller kommunerne. Da "lejekontrakt nr. 1" § 6 regulerer, at

---

<sup>70</sup> Lejeloven med kommentarer, Martin Birk, m. fl., 1. udgave, 2015, s. 179

<sup>71</sup> Boliglejeret, 2. udg., Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 102-104,

<sup>72</sup> Se bilag 3 og 4 om lejekontrakterne på "bilag liste til specialet 1-11"

*“Lejer skal overholde de ordensregler, der gælder for ejendommen. Lejer bekræfter ved sin underskrift at have modtaget et eksemplar af de nugældende ordensregler”*

virker det til, at § 6, 2.pkt. i ”lejekontrakt nr. 1” er fejlplaceret under afsnittet om ordensregler. Det lægges dermed til grund, at ordlyden til lejekontraktens § 6 er anført under afsnittet om ordensregler ved en fejl, hvorfor ordlyden anses for at være gældende for hele kontrakten og ikke alene for ”ordensreglerne”.

Udlejer (og lejer) er dermed forpligtet til at overholde den til enhver tid gældende lejeforordning, som er GL-LL, under hele lejeforholdet.

#### **5.4 Oprindelige mangler**

Mangler kan være til stede på lejeforholdets begyndelse, men de kan også opstå under lejeforholdets beståen.

I medfør af GL-LL § 47, stk. 1, 1.pkt. er det bestemt, at en udlejer er forpligtet til at aflevere lejemålet i god og forsvarlig stand i enhver henseende, medmindre der er aftalt andet mellem parterne. GL-LL § 47, stk. 1, 1. pkt. er anført således:

*”Udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse.”*

I medfør af bestemmelsen har udlejeren ikke præsteret kontraktmæssig ydelse, såfremt udlejeren ikke har afleveret lejemålet i god og forsvarlig stand i enhver henseende. Det afhænger derfor af aftalen, hvad lejeren kan påberåbe sig som værende uoverensstemmende med kontrakten og hvad lejeren må acceptere i henhold til kontrakten. Ifølge den almindelige obligationsret kræver opfyldelsen af en kontrakt en præstation af en ydelse.<sup>73</sup>

GL-LL § 47, stk. 1, 2. og 3. pkt. regulerer hvad der for eksempel er god og forsvarlig stand: *”Vægge, lofter og gulve skal være normalistsat, jf. § 77, stk. 1. Det lejede skal være rengjort og fri for utøj, have hele ruder, skabslåger, døre og brugelige låse. Derudover skal der være 2 sæt nøgler til*

---

<sup>73</sup> Obligationsret, 1. del, Bernhard Gomard, 4. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2006, s. 134

*alle udvendige døre, og de tekniske installationer skal være i orden.*” Disse krav til udlejers ydelser er imidlertid ikke udtømmende, hvorfor lejemålet som tidligere nævnt ovenfor skal være i god og forsvarlig stand i enhver henseende.<sup>74</sup>

#### 5.4.1 Aftale om ringere stand ved overtagelse

I medfør af GL-LL § 47, stk. 4, er § 47, stk. 1 deklatorisk, hvorfor parterne kan aftale, at det lejede skal overtages i en ringere stand end ”god og forsvarlig stand”, eksempelvis ”som beset”. Lejer kan således blandt andet overtage lejen med aftale om, at denne selv skal foretage en visse istandsættelsesarbejder.<sup>75</sup> Såfremt kun et lille areal eksempelvis er dækket af skimmelsvamp, kan det måske blot rengøres med et desinfektionsmiddel.<sup>76</sup> Det må derfor lægges til grund, at ikke ethvert forhold, der indebærer krav om istandsættelse, eller udgør en mangel.

#### 5.4.2 Mangelsvurdering

I henhold til de almindelige obligationsretlige principper skal ydelsen opfylde kontraktens krav til ydelsen egenskab, uanset om kravene til ydelsens egenskaber er udtrykkelige eller stiltiende. Egenskaberne kan blandt andet være art, kvalitet, mængde.<sup>77</sup> For at der er tale om, at en ydelse er kontraktmæssig, skal ydelsen opfylde de krav, der er stillet i kontrakten eller andre grundlag for skyldforholdet, ellers lider ydelsen af mangler.<sup>78</sup>

I medfør af ovenstående principper, lider lejemålet af mangler, såfremt det ikke er som lovet udlejer/kontraktmæssigt, eller såfremt det ikke er som med rette forudsat af køberen. Mangelsvurderingen beror imidlertid på en samlet bedømmelse af aftalens indhold.<sup>79</sup> Såfremt lejeren har accepteret nogle faktiske forhold, såsom skimmelsvamp, der nemt kan fjernes, foreligger der ingen mangel, dermed vil lejeren ikke kunne gøre mangelsbeføjelser gældende i forhold til de faktiske forhold.<sup>80</sup>

---

<sup>74</sup> Boliglejeret, 2. udgave, 2015, s. 97

<sup>75</sup> Lejeloven med kommentarer, Martin Birk, m. fl., 1. udgave, 2015, s. 178

<sup>76</sup> Avisartikel ”smilende boliger”, udgivet af avisen ”fremtidens boliger” af Naalakkersuisut, government of Greenland, marts 2019, s. 16

<sup>77</sup> Obligationsret, 1. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2016, s. 153

<sup>78</sup> Obligationsret, 1. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2016, s. 154

<sup>79</sup> Boliglejeret, 2. udg., s. 96, Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015

<sup>80</sup> Lejeloven med kommentarer, Martin Birk, m. fl., 1. udgave, 2015, s. 192

## 5.5 Efterfølgende mangler

Efterfølgende mangler er de mangler, der opstår, under lejeforholdets betåen. Det kunne for eksempel være, at skimmelsvamp opstår, idet udlejeren har monteret et træværk, og træværket forårsager senere en udvikling af skimmelsvamp, der breder sig til resten af bygningen, herunder lejemålet.

De almindelige reklamationsprincipper er gældende for de mangler, som viser sig eller opstår, efter forholdet er begyndt. Lejeren skal dermed som udgangspunkt skal reklamere inden for en vis tid, såfremt denne ønsker at gøre forholdet gældende.<sup>81</sup>

### 5.5.1 Lejerens 14-dages reklamationspligt

Når lejemålet er angrebet af skimmelsvamp, og således er mangelfuld, har lejeren pligt til at gøre sin udlejer opmærksom på det, såremt lejeren gerne vil gøre mangelen gældende.

I medfør af GL-LL § 47, stk. 2 skal udlejeren sammen med lejeren udarbejde en indflytningsrapport, mens de besigtiger boligen. Mangler, der konstateres under besigtigelsen, skal tages med i indflytningsrapporten, jf. GL-LL § 47, stk. 2. Desuden har en lejer som hovedregel en pligt til at meddele skriftligt de mangler, som lejeren gerne vil reklamere over, senest 2 uger efter indflytningen, jf. GL-LL § 47, stk. 3.

Som tidligere nævnt under afsnittet om "Præsentation af skimmelsvamp", kan skimmelsvamp i nogle tilfælde er skjult, hvorfor den ikke kan ses med det blotte øje, desuden er det alene nogle, der reagerer, når der er skimmelsvamp i bygning. Problemet er dermed, at skimmel meget sjældent kan opdages inden for de 14 dage.

### 5.6.1 Mangler der ikke kan opdages ved sædvanlige agtpågivenhed

Såfremt manglerne er skjulte eller ikke kan erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed, fraviges hovedreglen om, at lejeren skal reklamere inden 14-dage. Lejer kan i tilfælde af dette reklamere, uden at iagttage 14-dags fristen.

---

<sup>81</sup> Boliglejeret, 2. udg., s. 103, Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015

### 5.6.1.2 Er der skjult skimmelsvamp i lejemålet

Selv om beboerne i lejemålet føler sig syge, og mistanker om at der er skjult skimmelsvamp i lejemålet, kan det være vanskeligt at afklare det. Hvor vanskeligt det er at afklare, om der overhovedet er skimmelsvamp i lejemålet blev vist i nedenstående, i Boligklagenævnets afgørelse.

**I sags nr.: 2016-8521** gjorde lejereren gældende, at der var skimmelsvamp i lejemålet. Boligselskabet fik firma X til at foretage en undersøgelse af lejerens bolig. Firmaet X kom frem til, at der ikke var skimmelsvamp i lejemålet, udover skimmelsvamp på kategori A. Da lejereren var utilfreds med resultatet, fik lejereren firma Y til at foretage undersøgelse. Firma Y kom frem til, at der var skimmelsvampesporer i kategori B og C i lejemålet. Herefter fik Boligselskabet lejemålet renoveret, med henblik på at fjerne skimmel i de steder, hvor der var fundet skimmel. Firma Y foretog en ny prøveudtagning efter renoveringen og fandt skimmelsporer, svarende til kategori B i lejemålet, og vurderede, at de godt kunne give gener hos beboerne. Efterfølgende fik Boligselskabet firma X til at foretage en ekstra undersøgelse af lejemålet, og denne kom frem til, at der ikke fandtes tegn på skimmelsvamp, ud over kategori A. Boligselskabet sendte herefter et brev til lejereren og oplyste, at lejereren skulle flytte tilbage til lejemålet, da der ikke fandtes skimmelsvamp i lejemålet. Lejereren, der var utilfreds med, at Boligselskabet igen havde brugt firma X til at foretage undersøgelsen, skrev til Boligselskabet og anførte, at undersøgelsen ifølge aftalen, skulle have været foretaget af et uvildigt firma.

Efter lejereren var flyttet tilbage til lejemålet, fortsatte lejereren med at klage over lugtgener i boligen. Dermed bad Boligselskabet tømrerfirma A om at besigtige boligen. Tømrerfirma A konstaterede, at der ikke var tegn på fugt, men at boringen i gipspladerne viste, at der tidligere havde været vandindtrængen. Prøverne viste ligeledes, at der var tegn på skimmelsvampesporer under gulvet i stuen og i hjørnevæggen i soveværelset, der svarede til kategori B. Herudover fandtes der skimmelsvamp i nogle steder, svarende til kategori A. Tømrerfirmaet A kom frem til, at lejemålet var i god stand, imidlertid foreslog tømrerfirmaet at væggen i stuen burde åbnes for at være sikker på, at der ikke gemte sig forekomster af skimmelsvamp.

Efter afrensningen af de områder, der havde skimmelsvampesporer, samt efter fjernelse af gipsen under et vindue, hvor der tidligere havde trængt vand ind, fandtes der alene skimmelsvamp i kategori A.

*Da der var gået et år uden der var kommet en afslutning på sagen, klagede lejereren over dette. Lejereren oplyste, at denne ikke kunne opholde sig i et værelse, da lejereren fik det dårligt, når vedkommende var inde på det værelse. Lejereren oplyste ligeledes, at der var bobler i loftet flere steder i et andet værelse, at der var sorte sprækker mellem loft og væg, lugtede decideret af mug, og at lejereren ikke kunne opholde sig på det værelse. Eftersom ikke kunne opholde sig på værelserne, sover lejereren i stuen.*

*På baggrund af de mange forskellige vurderinger af lejemålets indeklimagenerne, kom Boligklagenævnet frem til, at firma B skulle undersøge lejemålet for skimmelsvamp.*

*Firma B prøveresultater viste høj forekomst af skimmelsvampesporer, der svarede til kategori C i soveværelset, stue, og gang, og kategori A i tagrummet. Prøver, taget i tagplade og spær, var målt til kategori C, hvorfor det indikerede høj vækst af skimmelsvamp. Ifølge firma B var skimmelsvamp i boligen betydelig højere, end hvad man finder i normale bygninger. Ifølge firma B var det nødvendigt at foretage en reparation, som kunne fjerne forekomsten af skimmelvækst i lejemålet og tagrummet dertil, inden skimmelsvampen spreder sig til andre bygningsdel. Firma B anbefalede ligeledes, at konstruktionerne burde undersøges ved at fjerne hele partier af beklædningen indvendigt eller udvendigt.*

*Boligselskabet kommenterede herefter på firma B's rapport, og bemærkede, at luftprøverne var taget uden hensyn til rengøring og bohav, samt at boligen ikke havde været beboet i længere tid, hvorfor der var en større mængde husstøv.*

*Boligklagenævnet fandt, at Boligselskabet skulle foretage gennemgribende undersøgelse for, om indeklimaproblemerne skyldtes manglende vedligeholdelse af lejemålet. Boligselskabet skulle foretage de reparations- og vedligeholdelsesarbejder, som fremgik af Firma B's rapport, såfremt skimmelsvampundersøgelse efter rengøringen af lejemålet fortsat viste, at der var skimmelsvamp.*

*Endvidere anbefalede Boligklagenævnet, at undersøgelserne burde foretages af et uvildigt firma, som parterne kunne blive enige om.*

*Afgørelsen viser, at det kan være meget vanskeligt at afklare om der er skimmelsvamp i lejemålet, selv om lejereren føler sig syg hele tiden, når denne opholde sig i lejemålet. Det kan i visse tilfælde*

være derfor nødvendigt, at parterne bruger et firma, som de kan blive enige om, til at stå for undersøgelserne for, om der foreligger skimmelsvamp i det lejede.

## 5.7 Generelle vedligeholdelsesmangler ved ejendommen

Hovedreglen om, at lejerer skal reklamere inden 14-dage, fraviges ligeledes, hvis der er tale om vedligeholdelsesmangler ved ejendommen generelt.<sup>82</sup> Boligklagenævnet kan da pålægge udlejer til at udbedre vedligeholdelsesmangler, uden at tage hensyn til, om lejer har reklameret inden for 2 uger efter indflytningen. Pålæggelsen kan ligeledes ske, uanset om Boligselskabet har likviditet eller ej.

*I sagsnr.: 2014-104098 oplyste lejerer i sin klage, at han havde henvendt sig til Boligselskabet om, at få repareret hans vinduer, døre og radiator, der var utætte. Lejerer havde boet i lejemålet siden 1997, og indsendte klagen til Boligklagenævnet i september 2014. På lejerers klagetidspunkt, havde lejer boet i lejemålet i 27 år. Boligklagenævnet fandt, at Boligselskabet ikke havde overholdt sin vedligeholdelsespligt, jf. GL-LL § 45, og at Boligselskabet skulle dermed istandsætte manglerne straks.*

Boligklagenævnets afgørelser viser, at hovedreglen om 14 dages reklamationsfrist ikke er gældende, når der er tale om vedligeholdelsesmangler.

Der er ikke særlig nøjagtighed, i forhold til, hvilken frist for reklamation finder anvendelse, når mangler i lejemålet konstateres senere end de 14-dage. Lejer skal blot reklamere overfor udlejer uden ugrundet ophold.

Hvornår længden af reklamationsfrist er acceptabel, afhænger af de konkrete forhold, deriblandt navnlig manglens karakter. Tit er det imidlertid vanskeligt at fastlægge begyndelsen for reklamationsfristen, da det er vanskeligt at fastlægge hvornår lejer burde være blevet eller blev opmærksom på manglen, og tit har lejer den fordel.<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> Boliglejeret, 2. udg., s. 102, Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015

<sup>83</sup> Boliglejeret, 2. udg., s. 104, Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015

Lejer skal dermed reklamere snarest muligt og inden for en acceptabel tid, hvis lejer ikke vil risikere at miste sin indsigelsesret, på grund af passivitet.<sup>84</sup>

### 5.7.1 Hvem bærer risikoen

Hvornår en mangel foreligger afhænger af, hvad parterne har aftalt.

Et lejeforhold er ikke ligesom købekontrakter, hvor risikoen går over til køberen på et bestemt tidspunkt, typisk ved overtagelsen eller leveringen. I lejeforholdet er risikofordelingen om standen i ejendommens opretholdelse reguleret i vedligeholdelsesfordelingen. Ejendommens ejer bærer risikoen for forringelsen af ejendommen, som udgangspunkt. Ejendomsretten til selve ejendommen forbliver udlejerens, mens brugsretten overgives til lejerens.<sup>85</sup>

I vedligeholdelsesfordelingen er udgangspunktet, at risikoen for hændelig forringelse bæres af ejendommens ejer. Lejerens kan dermed som udgangspunkt ikke blive erstatningsansvarlig for hændelige skader, jf. eksempelvis U 2014.234 Ø om væggelus. I dommen fandt landsretten, at udlejerens pligt til at vedligeholde lejemålet efter DK-LL § 19 ligeledes indebar, udlejerens var forpligtet til at sørge for at bekæmpe væggelus i ejendommen. Pligten forelå, uanset om indbringelsen af væggelus til ejendommen måtte være indbragt af lejerens selv, eller en tredjemand med tilknytning til lejerens lejemål, idet det ikke var godtgjort, indbringelsen af væggelus var sket ved en uforsvarlig adfærd fra lejerens side. Udlejerens fandtes dermed at være pligtig til at betale de bekæmpelses udgifter for væggelusene i ejendommen.

Dommen er en landsretsdom, hvorfor dommen må have en betydning i forhold til hændelige skader i lejemålet. Men på den anden side, da dommen ikke er en højesterets dom, kan det ikke anses for, at retstilstanden er endelig fastslået.

#### 5.7.1.1 Aftaler om vedligeholdelsespligt og risikoen herfor

Selv om udgangspunktet er, at udlejer bærer risikoen for, at hændelige skader rammer det lejede, gælder dette ikke, såfremt vedligeholdelsespligten ved aftale påhviler lejerens.<sup>86</sup> Eksempelvis kan det være, at der er blevet aftalt, at vedligeholdelsespligten til maling og tapetsering påhviler lejerens.

---

<sup>84</sup> Boliglejeret, 2. udg., s. 104, Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015

<sup>85</sup> Lejeloven med kommentarer, Martin Birk, m.fl., 1. udgave, 2015, Jurist og Økonomforbundets forlag, s.190F

<sup>86</sup> Lejeloven med kommentarer, Martin Birk, m.fl., 1. udgave, 2015, Jurist og Økonomforbundets forlag, s.190F



Såfremt der så kommer skimmel i lejemålet, og skimmel problemet er opstået uden at udlejeren eller lejeren kan bebrejdes noget, bærer udlejeren risikoen for murværk, idet han er ejer, mens lejeren bærer risikoen for tapet og maling, da forpligtelsen til vedligeholdelse af dem, påhviler lejeren, efter parternes aftale. Dermed kan det godt siges, at risikodelingen brydes af culpa.

Såfremt skimmelproblematikken i det lejede er opstået, eksempelvis idet lejeren tørrer tøj i lejemålet, uden at udlufte, så er der tale om en simpel uagtsomhed. I den situation bliver lejeren erstatningsansvarlig for det tab, udlejeren lider ved at skulle skifte murværket ud med noget nyt. Det vil sige, at lejeren i denne situation kommer til at afholde omkostningerne både ved tapet og mur. Sådan er det også omvendt, såfremt udlejeren har handlet culpøs ved ikke at reparere en utæthed i ejendommens klimaskærm, og det bliver årsagen til, at der kommer skimmelsvamp, så kommer udlejeren til at afholde omkostningerne til tapet og mur.

I TBB2013.362Ø kunne lejeren ikke kræve afhjælpning af skimmelsvampen i lejemålet, da det især skyldtes lejers culpøse adfærd.

I lejeretlig forstand kan udefrakommende forhold, såsom ændringer i omgivelserne, eller generelle udvikling i samfundet ikke anses som en mangel, derfor bæres risikoen af lejeren som udgangspunkt i disse tilfælde.<sup>87</sup>

## 5.8 Retsvirkningen af at der er skimmelsvamp i lejemålet

Når der er skimmelsvamp i lejemålet er retsvirkningerne forskellige. I nogle tilfælde er udlejeren forpligtet til at genhuse lejeren, og i visse tilfælde, kan lejeren ikke engang kræve forholdsmæssigt afslag. Disse misligholdelsesbeføjelser gennemgås dybt i kapitel 7.

Det er nævnt ovenfor, at en ydelse er kontraktmæssig, såfremt den opfylder de krav, der er stillet i kontrakten eller andre grundlag for skyldforholdet. Ellers lider ydelsen af mangler, såfremt den ikke efterlever sine art eller beskaffenhed og dens kvalitet.<sup>88</sup>

På baggrund af de to nedenstående afgørelser, anses skimmelsvamp i lejemålet, når denne er helbredsskadeligt.

I Boligklagenævnets afgørelse, **sags nr. 2014-105643**,

---

<sup>87</sup> Lejeloven med kommentarer, Martin Birk, m.fl., 1. udgave, 2015, Jurist og Økonomforbundets forlag, s.190F

<sup>88</sup> Obligationsret, 1. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2016, s. 154

*var et lejemålet angrebet af skimmelsvamp. Lejeren havde flere gange været indlagt på hospitalet, pga. åndedrætsbesvær, smerter i brystet, og i maven, og pga. fornemmelse af voldsom træthed. I rapporten fremgik det ligeledes, at skimmelsvamp i det lejede var på et uacceptabelt og sundhedsskadeligt niveau. Boligklagenævnet fandt, at Boligselskabet skulle hurtigst muligt tildele lejeren og lejerens familie en erstatningsbolig, indtil lejemålet levede op til kravene i GL-LL igen.*

I medfør af dette specialets afsnit nr. 7.3.1.3 om "Genhusning", har udlejeren pligt til at anvise lejeren en erstatningsbolig, når lejerens lejemål skal renoveres eller saneres, pga. mangler. Dermed er der i afgørelsen tale om mangel i form af skimmelsvamp.

*I TBB 2007.273 Ø var lejemålet angrebet af skimmelsvamp. Idet udlejer reagerede først 1 ½ år efter denne har modtaget den tekniske rapport, der anbefalede, at der skulle gøres noget ved skimmelsvampeangrebet, blev udlejer erstatningsansvarlig, da denne jo havde tilsidesat sin vedligeholdelsespligt.*

Østre landsret og Boligklagenævnet kom frem til i afgørelserne, at der skal gøres noget ved skimmelsvamp i lejemålet i tilfælde af helbredsskadelig skimmelsvamp.

En udlejer skal således stille lejemålet til sin lejers disposition i god og forsvarlig stand - og dermed ikke sundhedsskadeligt, jf. GL-LL §§ 47, stk. 1, 1. pkt., 38, stk. 1, såfremt ydelsen ikke skal være mangelfuldt.

Når mangler i lejemålet forhindrer lejers kontraktmæssige brugsret, er der tale om faktiske mangler. Dermed er det sådan, når et lejemål gør sine beboer syge, således beboerne ikke kan opholde sig i hjemmet, uden at blive syge, lever lejemålet ikke op til den aftalte beskaffenhed og kvalitet, og lider af mangler.

Såfremt en skade er truffet ind, og udlejeren har efter vedligeholdelsesfordelingen en pligt til at udbedre denne, vil manglen bestå, indtil der sker udbering af denne.<sup>89</sup>

---

<sup>89</sup> Lejeloven med kommentarer, Martin Birk, m. fl., 1. udgave, 2015, s. 193

## Kapitel 6. Parternes pligter under lejeforholdets beståen

### 6.1 Lejerens pligt til forsvarlig brug

Det er ikke sådan, at der altid kan gives udlejerens skylden for mangler i det lejede.

En lejer har i henhold til GL-LL § 48, stk. 1, nemlig en pligt til at behandle lejemålet på en forsvarlig måde. Lejer kan blive erstatningsansvarlig, såfremt lejemålet beskadiges ved uforsvarlig adfærd af lejeren selv.

I TBB2011.82Ø var det lejede kraftigt angrebet af skimmelsvamp. Østre Landsret lagde til grund, at skimmelsvampeangrebet skyldes af høj fugtbelastning, og dette var opstået som følge af lejerens brug af det lejede. Der var blandt andet sket en afgivelse af store mængder vand samt ikke en tilstrækkelig ventilation i det lejede. På baggrund af det fandt landsretten, at lejeren ikke havde behandlet lejemålet på en forsvarlig måde.

I væggelusdommen, U 2014.234 Ø, fandt Landsretten ikke lejer erstatningsansvarlig, idet landsretten fandt, at det ikke var godtgjort, at indbringelsen af væggelus til ejendommen var ved lejers udforsvarlig adfærd.

### 6.2 Udlejerens pligt til vedligeholdelse

Udlejer i Selvstyrets og kommunernes udlejningsejendomme har pligt til at holde lejemålet og ejendommen hertil forsvarligt vedlige, under lejeforholdets beståen, jf. GL-LL § 45.

Pligten for vedligeholdelse kan mere generelt beskrives som en pligt til at udbedre sporene, der stammer fra slid og ælde. Udbedring skal ske, når det findes påkrævet under hensyn til det lejemålets og ejendommens karakter, jf. GL-LL § 45, stk. 2, 3. pkt.

I Grønland trænger mange boliger til en kærlig hånd. Som oplyst i indledningen var der 171 kendte skimmelsager i INI A/S' boliger i udgangen af 2018. Og disse tal stammer alene fra Grønlands fire største byer.<sup>90</sup>

---

<sup>90</sup> Internetartikel "Nyt våben sat ind imod skimmelsvamp" udgivet af [www.sermitsiaq.ag](http://www.sermitsiaq.ag) den 14. januar 2019

### 6.2.1 Hvornår skal der ske iværksættelse af istandsættelse af det lejede

Eftersom Landsstyret ikke havde ønsket at specificere en konkret tidsfrist inden for, hvornår der skal ske istandsættelser eller fornyelser af nærmere definerede boligdele, åbner bestemmelsen op for et konkret skøn. Her skal de konkrete faktorer, der spiller ind, skønnes.<sup>91</sup> I en vestre landsret dom, U 1990.396/5V blev det fremhævet, at udlejers pligt til at holde lejemålet og ejendommen forsvarligt vedlige bestod bl.a. af fornyelse af eksisterende bygningsdele, såfremt delene var defekte. Landsretten fandt, at udlejer i dommen havde pligt til at opsætte nogle nye altaner, da de eksisterende altaner var defekte. Derfor må defekte, beskadigede og/eller nedslidte dele af bygningen repareres, lakeres, males, eller udskiftes, såfremt det er nødvendigt. Denne pligt er gældende, uanset om behovet for vedligeholdelse skyldes lejerens adfærd. Udlejer bærer dermed risikoen for alt omkring vedligeholdelsespligten, men kan som udgangspunkt gøre regres mod lejer, såfremt skaden er forvoldt af denne. Imidlertid vil en lejer normalt ikke kunne forlange, at udlejer skal udbedre skade og opfylder sin pligt, såfremt lejer selv har forvoldt denne, jf. GD 2011:27 B.<sup>92</sup>

*I Boligklagenævnets sag, sags nr.: 2012-062030 klagede en lejer over, at han havde klaget til boligselskabet over dårligt indeklima i hans lejemål. I alle årene fra 2010-2012 havde der været nogle repræsentanter for Boligselskabet til besigtigelse af lejemålet, og der blev givet udtryk for, at Boligselskabet hurtigst muligt ville iværksætte istandsættelse af lejemålet, grundet lejemålets tilstand. Der skete imidlertid ikke noget yderligere. Boligklagenævnet anerkendte, at der var en tidsmæssig ret for udlejer til at planlægge og udbedre mangler, inden en misligholdelse kan foreligge, dog fandt, at behandlingstiden på 2 år havde klart overskredet den tidsmæssige nedre retlige grænse. Boligklagenævnet kom frem til, at Boligklagenævnet skulle straks iværksætte skimmelsvampsreovering af lejemålet eller tilbyde lejeren en tilsvarende bolig.*

Udlejer i Selvstyret og kommunernes udlejningsejendomme, det vil sige INI A/S og Iserit A/S, har således pligt til at sørge for at holde lejemålet og ejendommen forsvarligt vedlige, under lejeperioden. Ifølge sags nr.: 2012-062030, skulle der ikke gå mere end 2 år til iværksættelse af istandsættelse af lejemålet, når der var tale om skimmelsvamp i lejemålet. Da der stod direkte i

<sup>91</sup> Bemærkninger til forordningsforslaget, 12. april 2005, FM2005/2, s. 9

<sup>92</sup> Boliglejeret, 2. udg., s. 106-107, Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015

lejekontrakten, at begge parter i lejekontrakten skulle overholde den gældende lejeforordning, som var GL-LL, var der tale om ikke opfyldelse af kontrakten fra udlejers side, såfremt denne ikke løbende udbedre lejemålet og ejendommen hertil.<sup>93</sup> Udlejeren har således pligt til at afhjælpe lejemålet, når der er skimmelsvamp i dette, og svampen er til gene hos beboerne, da det må lægges til grund, at udbedringen er påkrævet under hensyn til det lejemålets og ejendommens karakter, grundet skimmelsvampens sundhedsskadelige effekt.

Boligklagenævnet kom ligeledes til det samme resultat i sags nr.: **2014-105643**.

*I sag nr. 2014-105643 fandt Boligklagenævnet, at Boligselskabet havde misligholdt sin pligt til at vedligeholde lejerens lejemål, og traf beslutning om, at Boligselskabet skulle bringe lejemålet i overensstemmelse med kravene i GL-LL. Herefter fremhævede Boligklagenævnet, at Boligselskabets forpligtelse efter GL-LL § 45, stk. 1 er bl.a., at fjerne skimmelsvamp, når det foreligger i en bolig, samt forhindre dannelsen af det.*

### 6.2.2 Har Selvstyret tilsidesat sin pligt efter GL-LL § 45?

Ifølge Naalakkersuisuts sektorplan fra 2016, skulle der 1.5 milliarder kroner til reovering af selvstyrets boliger, som var på 6092 boliger. Alene 217 ud af det antal var i god stand eller kunne bringes i god stand ved at reovere.<sup>94</sup> På trods af det efterslæbet på 1.5 milliarder, blev der i 2019 afsat alene 90 millioner kroner til nedrivning og reovering af disse boliger.<sup>95</sup> Naalakkersuisoq (ministeren) for Boliger og Infrastruktur, Karl Frederik Danielsen oplyste i april 2019, at behovet for så meget vedligeholdelse formentlig ville være overstået om 16 år, såfremt bevillingen blev ved med at være på 90 mio. kr. om året.<sup>96</sup> Oplysningerne viser, at det tyder stærkt på, at Selvstyret formentligt har tilsidesættet sin pligt efter GL-LL § 45, igennem mange år, og at det er sandsynligt, at Selvstyret formentlig er medskyldig i de 171 kendte skimmelsager i INI A/S' boliger i de fire største byer. For skimmelsvamp kunne jo ellers være undgået, såfremt boliger bliver passet godt på ved at istandsatte dem en gang imellem.

---

<sup>93</sup> Se bilaget om lejekontrakt bilag 3 på "bilag liste til specialet"

<sup>94</sup> Sektorplan 2016, udgivet af [www.naalakkersuisut.gl](http://www.naalakkersuisut.gl)

<sup>95</sup> Finansloven 2019, udgivet af Naalakkersuisut Grønland

<sup>96</sup> Internetartikel, "Naalakkersuisoq erkender lange udsigter for boligrenoveringer", udgivet af [www.knr.gl](http://www.knr.gl), den 26. april 2019

## Kapitel 7. Misligholdelse

### 7.1 ikke opfyldelse

I henhold til obligationsrettens almindelige principper ophører fordringen ved præstation af den rigtige ydelse. Lejerens fordring i et gensidigt bebyrdende retsforhold er, at udlejeren skal stille det lejede til rådighed i god og forsvarlig stand ved aftalens ikkræfttrædelse. Udlejerens fordring er den månedlige leje, og ved lejeforholdets ophør, at lejer tilbageleverer det lejede i det aftalte stand. Begge parter skal overholde deres vedligeholdelse under lejeforholdets bestående. Når begge parter har overholdt deres forpligter ved at præstere den skyldige ydelse, bringes fordringen til ophør.<sup>97</sup>

Der opstår nogle forandringer i retsforholdet mellem parterne i lejekontrakten, når en fordringsret stadig består, men ikke opfyldes. Begrebet "ikke opfyldelse" kan bruges i forskellige betydninger. Når en gyldig fordringsret ikke er opfyldt på en behørig måde, og uanset grunden hertil, er der tale om ydelse, der ikke er blevet opfyldt. "Ikke opfyldelse" omfatter således forholdene ved debtors tilregnelige (culpøse) eller misligholdelse af kontrakten. Ligeledes omfatter dette begreb blandt andet forsinkelse og faktiske mangler.<sup>98</sup>

Når en "ikke opfyldelse" er tilfældet, er der i denne her fremstilling tale om en misligholdelses-situation, der skyldes forsømmelse eller fejl fra udlejers side, og ikke en "ikke opfyldelse"-s tilfælde, som udlejer ikke kunne have overvundet eller forudset, såsom force majeure - dvs. situationer af ekstraordinær karakter, eller som udlejer ikke havde herre over, og som var upåregnelige.<sup>99</sup>

### 7.2 Retsvirkningerne af misligholdelse

I medfør af afsnittet "skimmelsvamp som mangler", skal udlejer stille lejemålet til lejers disposition i god og forsvarlig stand fra begyndelsen af lejeaftalen til lejer efter lejekontrakten samt loven kan forlange, ellers er der tale om en mangelfuld præstation af ydelsen fra udlejerens side.

---

<sup>97</sup> Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019, s. 22

<sup>98</sup> Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019, s. 30

<sup>99</sup> Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019, s. 32

Fordringsrettighederne i lejeforholdet har et principalt og subsidiært indhold. Eftersom det principale indhold af fordringen indeholder en pligt til at præstere den rigtige ydelse ved opfyldelse in natura, og indholdet af fordringen i det subsidiære er pligten, hvis der foreligger misligholdelse i ydelsen, skal der fokuseres på subsidiære krav, da fremstillingens problemstilling er at belyse, hvorledes lejerens retsstilling er ved konstatering af skimmelsvamp i de offentligt udlejede lejligheder i Grønland er.<sup>100</sup> Retsvirkningerne for de subsidiære krav opstår nemlig, når fordringen efter en aftale ikke er blevet opfyldt på behørig måde.<sup>101</sup>

Når lejemålet er mangelfuldt pga. skimmel, og lejer generes af disse mangler, kan der efter omstændighederne vælges et naturalopfyldelse og eventuelt erstatning, samt/ eller et forholdsmæssigt afslag. Såfremt manglerne er hæveberetterigende, har lejer ligeledes mulighed for at vælge at påberåbe sig denne misligholdelsesbeføjelse, i stedet for de første nævnte beføjelser. Ophævelse kan eventuelt suppleres med et erstatningskrav.

De almindelige obligationsretlige misligholdelsesregler finder anvendelse, såfremt forholdet ikke dækkes af lejelovens specialeregler.<sup>102</sup>

### 7.3 Lejers beføjelser mod udlejer, ved skimmelsvamp i lejemålet

Der er forskellige krav på, hvornår de enkelte retsmidler (misligholdelsesbeføjelser) kan gøres gældende, da det kommer an på, hvad for en og hvor væsentlig misligholdelse der sket i kontraktsforholdet.<sup>103</sup> Nogle misligholdelsesbeføjelser kan udøves samtidig. Der kan eksempelvis kræves erstatning mod udlejer, uanset om lejer ophæver eller fastholder lejekontrakten. Andre misligholdelsesbeføjelser kan imidlertid ikke gøres gældende samtidig, da de udelukker hinanden. For eksempel, såfremt en lejer kræver at lejekontrakten skal fastholdes, kan denne ikke samtidig eller derefter kræve at hæve lejekontrakten.<sup>104</sup>

---

<sup>100</sup> Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019, s. 22

<sup>101</sup> Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019, s. 23

<sup>102</sup> Boliglejeret, 2. udg. Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 104

<sup>103</sup> Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019, s. 36

<sup>104</sup> Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019, s. 40

### 7.3.1 Naturalopfyldelse

Det kan forekomme, at lejerer opdager, at lejemålet har mangler, såsom skimmelsvamp, således der må ske istandsættelse af det, så den kontraktmæssige ydelse kan opnås fra udlejerens side.

Denne misligholdelsesbeføjelse går ud på lejerens krav på, at den aftalte ydelse præsteres korrekt og som aftalt fra udlejerens side.<sup>105</sup>

Lejers ret til naturalopfyldelse, udledes af princippet om aftalers forpligtende kraft.<sup>106</sup>

Den DK-LL § 11 lyder således:

*”Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående i den stand, som lejerer efter retsforholdet mellem ham og udlejerer kan kræve, og afhjælper udlejerer ikke*

*straks mangelen efter påkrav derom, kan lejerer selv afhjælpe den for udlejerens regning. ...*

*Stk. 2. Lejerer kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejerer”*

Ifølge bestemmelsens stk. 1, kan en lejer foretage den fornødne afhjælpning for udlejers regning, såfremt lejer har anmodet udlejerer om at afhjælpe manglen men forgæves.

I den GL-LL er der ikke hjemmel til, at en lejer selv kan afhjælpe manglerne for udlejers regning, såfremt lejemålet ikke er i kontraktmæssig stand, og såfremt udlejer ikke afhjælper manglerne straks, efter påkrav derom. Dermed er det nødvendigt at kigge på, hvad almindelige obligationsretlige regler siger herom.

I dansk obligationsret har medkontrahenten krav på, at den misligholdende part opfylder sin forpligtelse in natura, og dette er udgangspunktet. Udgangspunktet gælder i alle skyldforhold, medmindre en lovgivning, særlige forhold (forholdets natur) eller retspraksis fraviger det.<sup>107</sup>

Udgangspunktet er dermed, at lejerer kan kræve, at udlejerer leverer den ydelse, der er aftalt. Lejerer vil dermed kunne kræve udbedring og retablering af mangler.<sup>108</sup>

Reglerne om pligt til at afhjælpe lejerer forudsætter ikke, at udlejer er ansvarlig for manglen.

---

<sup>105</sup> Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019, s. 44

<sup>106</sup> Lærebog i obligationsret I, Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, 3. udgave, 2013, s. 205

<sup>107</sup> Lærebog i obligationsret I, Ydelsen og beføjelsen, 4. Udgave, 2015, af Mads Bryde Andersen, Joseph Lookofsky, karnov group, s. 203

<sup>108</sup> Lejeloven med kommentarer, Martin Birk, m. fl., 1. udgave, 2015, s. 198



### 7.3.1.1 Offergrænsesynspunktet

Selv om udgangspunktet er, at lejemålet skal i standsættes (naturalopfyldes), er der imidlertid ligeledes undtagelse hertil.

Der kan foreligge omstændigheder, som ville fritage udlejeren i hans pligt til at afhjælpe. De omstændigheder foreligger, når konsekvenserne for kravet om afhjælpning ville have for store økonomiske konsekvenser.<sup>109</sup> Det kan for eksempel være, såfremt et lejemål er helt ødelagt eller så beskadiget, at det ville være en urimelig byrdefuld og uhensigtsmæssig at reparere, således dette må anses for helt ødelagt.<sup>110</sup> Retspraksis omkring den problematik vedrører stort alene erhvervslejemål, og er ret sporadisk.<sup>111</sup> Imidlertid kan det godt tænkes, at dette kan være tilfældet, såfremt en bygning er angrebet af skimmelsvamp i så stor omfang, at det ikke ville kunne betale sig at renovere bygningen, hvorefter kondemneringen bliver den eneste udvej.

Kondemnering er en offentligretlig beslutning, som lejerne og alle andre med rettighedsindehavere skal respektere.<sup>112</sup>

### 7.3.1.2 Misligholdelse, efter påkrav

Det er et krav, at udlejer skal modtage et påkrav til at istandsætte mangler i lejemålet, før lejeren kan påberåbe sig, at der foreligger misligholdelse af aftalen. For misligholdelse foreligger alene, når udlejer ikke reagerer efter påkrav fra lejer.<sup>113</sup> Lejere reagerer derfor normalt ved henvendelse til udlejer, med krav om, at der skal foretages reparation af manglen, når der er mangel i lejemålet.<sup>114</sup> Såfremt udlejer ikke reagerer på denne berettiget anmodning om reparation, så kan lejer vælge at klage til Boligklagenævnet, jf. GL-LL § 84, stk. 1, eller gå til domstolene og gøre krav på, at den aftalte ydelse i henhold til lejekontrakten præsteres fra udlejerens side, jf. GL-LL § 84, stk. 4.

I medfør af GL-LL § 84, stk. 1, jf. § 45, kan Boligklagenævnet pålægge udlejer at udbedre mangler vedrørende den løbende stand, samt at sætte lejemålet i aftalt stand, hvis lejemålet har været mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, jf. GL-LL § 84, stk. 1, jf. § 47.

---

<sup>109</sup> Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019, s. 101

<sup>110</sup> Landbrugsforpagtning, Peter Mortensen, 1. Udgave, Gadjura, s. 394

<sup>111</sup> Boliglejeret, 2. udg., Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 587

<sup>112</sup> Boliglejeret, 2. udg., Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 535

<sup>113</sup> Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019, s. 45f

<sup>114</sup> Boliglejeret, 2. udg., Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 709,

### 7.3.1.3 Genhusning

Udlejeren kan opsigse lejeforholdet, såfremt udlejeren kan dokumentere, at reovering eller sanering af ejendommen, medfører, at der må flyttes fra det lejede, jf. GL-LL § 67, nr. 1.

I medfør af GL-LL § 68, stk. 1 har Selvstyret eller kommunen, der opsiges lejemålet, pga. reovering eller sanering af lejemålet, en pligt til at anvise lejeren en erstatningsbolig. Pligten gælder alene for de lejere, der overholder lejekontrakten i det opsagte lejemål ved opsigelsestidspunktet. Boligmangel er imidlertid et kæmpe problem i Grønland, navnlig i Nuuk. Der kan gå op til 20 år i ventetid for, at få en almen bolig.<sup>115</sup> Dette problem bemærkes ligeledes hos Boligselskaberne i Grønland. I sags nr. 2014-105643 var lejemålet angrebet af skimmelsvamp.

*I rapporterne fremgik der, at der var skimmelsvamp på et uacceptabelt niveau, flere steder i det lejede. Og at det skimmelsvamp var sundhedsskadeligt. Beboerne blev ligeledes syge, når de opholdte sig i lejemålet.*

*Lejerens henvendelser til Boligselskabet havde været nytteløse.*

*Boligselskabet anførte i sine bemærkninger til Boligklagenævnet, at familien burde flyttes, men fordi der var andre lejere i samme situation som lejer, nogle af dem i en værre situation, at der var blevet lavet en prioriteringsliste for de lejere, der havde behov for fraflytning fra de boliger, der var ramte af skimmelsvamp. Og at denne prioriteringsliste skulle forelægges Grønlands selvstyre.*

*Boligklagenævnet fandt, at Boligselskabet skulle straks tildele lejeren og lejerens familie en erstatningsbolig, straks. Udlejers oplysning om, at en prioriteringsliste var blevet lavet, blev ikke tillagt betydning ved afgørelsen. Begrundelsen var, at udlejer havde en pligt til at holde boligen løbende i forsvarlig stand, jf. GL-LL § 45, stk. 1, og at det derfor ikke var tilstrækkeligt at sætte lejer på en prioriteringsliste.*

Afgørelsen viser, at Boligselskabet skal tildele en lejer en erstatningsbolig, indtil det lejede bringes i forsvarlig stand, uanset om der er flere i den samme situation, der har behov for det samme.

Uanset, at der er blevet afgjort sådan en afgørelse mod et af de to Boligselskaber, tilbage i maj 2015, oplyste det ene af Boligselskaberne mig, maj 2019, at der kan være forskellige ventetid på erstatningsboligen, alt efter hvilken by der er tale om.<sup>116</sup>

---

<sup>115</sup> Artikel: " Hans er hjemløs i Grønland: Det er verdens værste sted at være hjemløs" udgivet af [www.dr.dk](http://www.dr.dk), den 19. April 2018

<sup>116</sup> Se bilag 6 i "bilag liste til specialet 1-11"

Såfremt udlejeren ikke tilbyder et erstatningslejemål, kunne der efter omstændighederne kræves erstatning fra lejerens side.<sup>117</sup>

#### 7.3.1.4 Flyttekompensation

Når en lejer må fraflytte sit lejemål, efter GL-LL § 68, stk. 1, skal lejeren have en kompensation af udlejer, bestående af et grundbeløb på 1.200 kr. pr. lejlighed plus 1.000 kr. pr. beboelsesrum. Udlejeren skal give lejeren en tilsvarende kompensation ved lejerens flytning tilbage til lejemålet efter endt renovering eller til et lejemål i en nyopført ejendom efter endt sanering forudsat, at lejeren har overholdt lejekontrakten, jf. GL-LL § 68, stk. 4.

Det ene af Boligselskaberne oplyste mig, at lejer får stillet et andet lejemål til rådighed, imens udbedring af skimmelsvampen foregår. Boligselskabet oplyste mig ligeledes, at lejer betaler fortsat for sin almindelige husleje i genhusningsperiode, og såfremt den midlertidige bolig er mindre end lejers normale lejemål, så får lejer et forholdsmæssigt afslag i lejen, idet lejer kun betaler husleje, der svarer til størrelsen på den midlertidige bolig.<sup>118</sup>

Det andet Boligselskab oplyste mig, at de ikke har praksis i form af forholdsmæssigt afslag, når lejeren havde gjort dem opmærksom på, at denne følte sig syg ved ophold i lejemålet, og når det senere hen viste det sig, at der rent faktisk var skimmelsvamp i lejemålet. Boligselskabets begrundelse herfor var, at skimmelsvamp påvirker forskelligt fra person til person.<sup>119</sup>

#### 7.3.2 Forholdsmæssigt afslag

Reglen om forholdsmæssigt afslag har været kendt siden romerretten.

Når en medkontrahent har modtaget en ukontraktmæssig og mangelfuld ydelse, der således er værdiforringet, og varetagelsen af medkontrahentens interesse ved at anvende hævebeføjelsen er umulig, kan denne medkontrahent ønske at nedsætte prisen i ydelsen.<sup>120</sup>

---

<sup>117</sup> Boliglejeret, 2. udg., Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 535

<sup>118</sup> Se bilag 5 "Bilag liste til specialet 1-11"

<sup>119</sup> Se bilag 7 "Bilag liste til specialet 1-11"

<sup>120</sup> Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019, s. 181

Reglen har betydning for en medkontrahent, som hverken vil eller kan hæve kontrakten. Kravet om forholdsmæssigt afslag kan gøres gældende, uanset om den misligholdende part er ansvarlig for en misligholdelse eller ikke.<sup>121</sup>

Forholdsmæssigt afslag kan kræves af en lejer, såfremt en mangel forringer det lejedes værdi, og manglen behøver ikke at være væsentlig.<sup>122</sup> Indrømmelse af afslag i lejen kan ske, selv om der ikke foreligger ansvarsgrundlag. En udlejer kan således pålægges at betale afslag, selv om manglen er forårsaget af andre lejere, jf. TBB 1999.403. Her har udlejeren imidlertid mulighed for at gøre regres, hvis det fornødne ansvarsgrundlag er til stede hos de andre lejere/ansvarlige for manglen.<sup>123</sup>

En lejer kan således være berettiget til forholdsmæssigt afslag i lejebetalingerne, såfremt lejeren har lejet et mangelfuldt lejemål, såsom et lejemål, der er angrebet af skimmelsvamp, og lejemålet er værdiforringet på grund af det.

Det antages, at et forholdsmæssigt afslag alene kan gives for perioden før dommen. Det vil sige, at et afslag kan ikke gives for fremtiden, eksempelvis "indtil afhjælpningen sker", jf. U 2012.18 Ø.

### 7.3.2.1 Beføjelsens formål

Formålet med denne beføjelse er, at prisen, når der foreligger mangel i ydelsen skal reduceres, således det aftalte "bytteforhold" mellem parternes ydelser bevares. Det vil sige, at prisen reduceres med et beløb (afslag), som bevarer forholdet mellem den værdi i ydelse i kontrakten og prisen for ydelsen, der skal betales efter aftalen.<sup>124</sup> Afslaget må således fastsættes i overensstemmelse med almindelige obligationsretlige regler, og skal beregnes forholdsmæssigt. Den aftalte og dermed værdien af det mangelfri leje reduceres i samme forhold som værdien af den mangelfulde ydelse forholder sig til den værdi af mangelfri ydelse.<sup>125</sup> Såfremt manglen kan eksempelvis opgøres til 15 % af værdien, så ville dette medføre, at det aftalte leje må reduceres med 15 %.

---

<sup>121</sup> Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019, s. 39

<sup>122</sup> Lejeloven med kommentarer, Martin Birk, m. fl., 1. udgave, 2015, s. 201

<sup>123</sup> Boliglejeret, 2. udg., Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 713

<sup>124</sup> Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019, s. 185

<sup>125</sup> Lejeloven med kommentarer, Martin Birk, m. fl., 1. udgave, 2015, s. 201

### 7.3.2.2 Bagatelagtige forhold

Eftersom det er et krav, at manglen skal være værdiforringende, kan rent bagatelagtige forhold, ikke kunne udløse afslag.<sup>126</sup> I TBB 2001.593 Ø var der skimmelangreb i to køkkenskabe, samt formentlig på badeværelser. Disse blev udbedret så hurtigt som muligt. Eftersom lejeren havde kunnet opholde sig i lejemålet og benytte det, angrebene havde været meget begrænset størrelse, samt idet et dårligt indeklima ikke havde været dokumenteret, fandt landsretten, at manglene var rent bagatelagtige, hvorfor der ikke forelå værdiforringende mangler.

### 7.3.2.3 Syn og skøn

Da det kan være vanskeligt med at fastslå, hvor meget værdiforringelsen kan opgøres til i procent eller kroner og øre, fastsættes afslaget skønsmæssigt i praksis, på baggrund af syn og skøn over den værdiforringelse, der er i lejemålet, pga. manglen.<sup>127</sup> Såfremt lejeren stadig kan bo på lejemålet, selv om en del af det lejede er ubeboeligt, må der foretages en skønsmæssig udmåling f.eks. af genernes art, hvor stort er anvendelsesmulighederne i lejemålet er reduceret, og hvor stor del af det lejede er ubeboelig eller ikke kan benyttes fuldt ud.<sup>128</sup>

### 7.3.2.4 Indrømmelse af afslag

Manglen, som lejeren kræver afslag for, foreligger på det tidspunkt, lejeren rejser kravet. I princippet må kravet beregnes ud fra omfanget af manglen på det tidspunkt, hvor lejeren burde have opdaget manglen. I praksis vil tidspunktet for, lejeren rejser kravet tilsyndeladende blive lagt til grund. Det vil sige, at afslaget må beregnes den foreliggende mangel på det tidspunkt, hvor lejeren rejser kravet, også selv om manglen på tidspunktet for risikoovergangen var nok langt mindre.<sup>129</sup>

I TBB 2015.593 Ø var et lejemål angrebet af skimmelsvamp, og dette blev undersøgt og godtgjort af en repræsentant for den lokale boligkommission.

---

<sup>126</sup> Lejeloven med kommentarer, Martin Birk, m. fl., 1. udgave, 2015, s. 202

<sup>127</sup> Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019, s. 192

<sup>128</sup> Boliglejeret, 2. udg. Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 712

<sup>129</sup> Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019, s. 195

Lejeren gjorde gældende, at hun var berettiget til et nedslag i hendes husleje med 50 % fra det tidspunkt, hvor hun gjorde udlejeren opmærksom på problemet. Landsretten fandt, eftersom det fremgik af boligkommissionens brev, at lejemålet ikke var sundhedsmæssigt i orden, at lejeren var berettiget til et nedslag i huslejen på 50 % fra det tidspunkt, hvor boligkommissionen besøgte det lejede, frem til ophævelsen et år senere.

Et afslag blev ligeledes givet i TBB2007.302 Ø. Problemet om skimmelsvamp i det lejede blev erkendt d. 15. Juli 2000, og der blev klarmeldt d. 4. januar 2001, efter reoveringen var blevet foretaget. Landsretten fandt, at lejer (A) havde krav på afslag i lejen i perioden 15. Juli 2000 – 4. januar 2001, ”da lejemålet ikke havde den aftalte og med rette forudsatte værdi for A.”<sup>130</sup>

I Østre Landsret dommen, TBB 2007.673OE blev der givet forholdsmæssigt afslag på 20 % fra det år, 1997, hvor der begyndte at udvikle skimmelsvamp, efter vandindtrængen i boligen, til det år, 2000, hvor afhjælpningen blev foretaget. Efter reoveringen blev det vurderet, at der ikke længere var grundlag for afslag, idet lejemålet ikke var i værdiforringet i den grad, at der gav grundlag for afslag.

Der kan ikke indrømmes afslag for en periode, hvor en lejer ikke har underrettet udlejer om manglen.<sup>131</sup> Det kan der ikke heller ikke, såfremt lejer har forhindret sin udlejer i at foretage udbedring, jf. TBB 2011.582 V.

En lejer kan få afslag, når en mangel må forventes at få mere permanent karakter, eksempelvis såfremt lejerens brugsret over lejemålet indskrænkes.<sup>132</sup>

### 7.3.2.5 Kompetence

I den GL-LL § 84, stk. 1 er Boligklagenævnets kompetencer oplistet, efter nr. 1-3 herunder kan nævnet træffe afgørelse om

*”1) Formalia ved varsling af huslejeforhøjelser, jf. § 28, stk. 2.*

*2) Vedligeholdelse og istandsættelse, jf. § 45.*

---

<sup>130</sup> s. 10 i dommen

<sup>131</sup> Boliglejeret, 2. udg. Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 714

<sup>132</sup> Boliglejeret, 2. udg. Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 714

### 3) Boligens stand ved indflytningen, jf. § 47..."

Den sag, der vedrører problematikken som jeg havde fundet på systemet hos sekretariatet for Boligklagenævnet var et udkast til en afgørelse, som imidlertid sat i bero nu. Sagen har **nr. 2011-045794**,

*i sagen kunne en lejer ikke bo i lejemålet i en måneds tid, grundet helbredsgener, der var forårsaget af olieudslip fra oliefyret til huset. Lejer klagede til Boligklagenævnet over, at denne skulle betale husleje i den periode, hvor lejer ikke kunne bo i lejemålet, mens renoveringen fandt sted. Boligklagenævnet gav lejer medhold heri, og begrundede det med, at lejer ikke havde modtaget den ydelse, som lejer ifølge lejekontrakten var berettiget til.*

Efter den sag, fandt jeg ikke flere sager, der vedrører problematikken.

Under en telefonsamtale fortalte en chefkonsulent hos Forbruger- og konkurrencestyrelsen mig, at nævnet tidligere og indtil november 2018 havde ment, at de havde kompetence til at behandle sager, der vedrører skønmæssige nedsættelse i leje, når der er mangler i det lejede, og istandsættelsesregninger, der var urimelig høje.

Til nævnsmødet i november 2018 var en af medlemmer begyndt at snakke om, at nævnet nok ikke havde kompetence til at behandle sager, der vedrører skønmæssige nedsættelse i leje.

I dag er det dermed ikke entydigt afklaret om nævnet mener at de har kompetence til at foretage en skønmæssig nedsættelse af lejen.

Chefkonsulenten oplyste mig ligeledes, at det er oplyst i GL-LL § 84, stk. 1, hvad nævnet må behandle, men at det er tvivlsomt om der så er begrænsninger til det.

Selv om det er uafklaret om nævnet må behandle sager, vedrørende afslag i lejen, kan der stadig indbringes klage til nævnet, vedrørende problematikken. Men såfremt nævnet afviser at realitetsbehandle klagen, så må borgeren gå til domstolene.<sup>133</sup>

---

<sup>133</sup> Bemærkningerne til GL-LL, "§ 85", s. 60

### 7.3.3 Erstatning

Udover en lejers eventuelle krav på afslag i huslejen, har lejer ligeledes mulighed for at kræve erstatning. Der kan være situationer, hvor lejer har lidt et tab, som skimmelsvamp i det lejede har forårsaget. Tabet kan være personskade eller tingsskade.<sup>134</sup>

DK-LL § 13 lyder således:

*” Lejeren kan kræve erstatning, hvis det lejede ved aftalens indgåelse savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller udlejer har handlet svigagtigt. 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 udlejer er ansvarlig for.”*

Bestemmelsen omhandler udlejerens erstatningsansvar, når der er mangler i lejemålet. I bestemmelsen blev der sondret mellem de oprindelige mangler, og mangler der opstår under lejeforholdets beståen. Ansvar er begrænset til tilsikring og svig ved de oprindelige mangler, mens udlejer ifalder ansvar efter culpa ved mangler, der opstår under lejeforholdet.<sup>135</sup>

I medfør af de almindelige obligationsretlige regler, er den misligholdende part forpligtet til at erstatte et tab, som en medkontrahent har tabt, hvis den misligholdende parts misligholdelse er ansvarspådragende. For at en medkontrahent kan kræve erstatning, er det en betingelse, at der skal foreligge ansvarsgrundlag for den misligholdende part. Ansvarsgrundlaget er typisk culpa, hvor den misligholdende part er ansvarlig for sin egen og for sine arbejdstageres culpa (efter DL 3-19-2).<sup>136</sup> Det vil sige, den misligholdende part kan blive erstatningsansvarlig for de skader, som denne har forvoldt uagtsomt eller forsætligt.<sup>137</sup>

Som nævnt, kan den misligholdende part ligeledes blive erstatningsansvarlig efter sine arbejdstageres culpa. Her er det et krav, at arbejdstageren skal have forvoldt culpøst under hvervets udførelse. Principalansvaret efter DL-3-19-2 er en ansvarsskærpelse i forhold til

---

<sup>134</sup> Boliglejeret, 2. udg. Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 715

<sup>135</sup> Lejeloven med kommentarer, Martin Birk, m. fl., 1. udgave, 2015, s. 212

<sup>136</sup> Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019, s. 39

<sup>137</sup> Boliglejeret, 2. udg. Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 25



culpaansvaret, for arbejdsgiveren bliver ansvarlig, når dennes arbejdstager har handlet culpøs. Dette er begrundet i, at arbejdsgiveren har instruktionsbeføjelse overfor sin arbejdstager.<sup>138</sup> Den skade der forvoldes, må stå i forbindelse med tjenester, såfremt arbejdsgiveren skal være ansvarlig efter DL-3-19-2.<sup>139</sup>

Såfremt Boligselskaberne INI A/S eller Iserit A/S' ansatte fejlagtigt oplyser og forsikrer en lejer om, at der ikke er skimmelsvamp i lejemålet, men lidt senere hen viser det sig, at der rent faktisk er skimmelsvamp i lejemålet, bliver arbejdsgiveren ansvarlig. For de ansatte burde have undersøgt sagen til bunds, før de giver et svar, der forsikrer dem om, at lejemålet ikke lider af mangler i form af skimmelsvamp.

En udlejer er dermed forpligtet til at erstatte det tab, som lejer har tabt, hvis udlejer har misligholdt sine pligter, jf. GL-LL § § 47, stk. 1, 1,pkt., og/ eller § 45.

Herefter skal der sondres mellem de oprindelige mangler og mangler, der opstår under lejeforholdets beståen.

### 7.3.3.1 Oprindelige mangler

Såfremt en lejer flytter ind i et mangelfuldt leje, kan udlejer alene ansvarlig, såfremt denne har handlet svigagtigt, eller det lejede savner egenskaber, der må anses for tilsikrede.<sup>140</sup> Ordet "tilsikring" må forstås som et garantiløfte om bestemte egenskaber. Tilskringen kan indfortolkes i kontrakten efter omstændighederne.<sup>141</sup> Dette kan eksemplvis være, at lejemålet skal være beboelig ved indflyttelse, da den anvendelse er jo påtænkt.

Såfremt en lejer er flyttet ind i et lejemål, der ikke er i god og forsvarlig stand, idet dette er angrebet af skimmelsvamp og lejeren bliver syg af at opholde sig i lejemålet, kan lejeren kræve erstatning på baggrund af, at lejemålet ikke er beboelig som påtænkt.

Ydermere har en udlejer en oplysningspligt over for sin lejer, og såfremt udlejer tilsidesætter sin oplysningspligt, kan dette ligeledes medføre erstatningsansvar hos udlejer, jf. forudsætningsvis T:BB 2002.440 V. Udlejers tilsidesættelse af sin oplysningspligt kan for eksempel være, at udlejer

---

<sup>138</sup> Boliglejeret, 2. udg. Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 144

<sup>139</sup> Boliglejeret, 2. udg. Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 152

<sup>140</sup> Lejeloven med kommentarer, Martin Birk, m. fl., 1. udgave, 2015, s. 212-213

<sup>141</sup> Lejeloven med kommentarer, Martin Birk, m. fl., 1. udgave, 2015, s. 213

fortier om sin kendskab til, at der har været vandskade i lejen og at der dermed er risiko for skimmelsvamp i lejemålet.

Når en udlejer fortier sandheden bevidst, eller når denne giver urigtige oplysninger om lejemålet er der tale om svig.

### 7.3.3.2 Mangler, der opstår på et senere tidspunkt

Udover at lejer kan kræve erstatning, såfremt lejemålet ikke har tilsikrede egenskaber, eller såfremt udlejer har handlet svigagtigt, har lejer ligeledes krav på erstatning, såfremt lejemålet:

*”..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 udlejer er ansvarlig for.”<sup>142</sup>*

Ved mangler, der opstår under lejeforholdets beståen, pga. udlejerens forsømmelse af sine pligter, kan udlejer ifalde erstatningsansvarlig efter culpa.<sup>143</sup> Ifølge bestemmelsen har en lejer mulighed for at kræve erstatning over for sin udlejer, såfremt udlejer ikke har udbedret lejemålet, selv om udbedringen fandtes påkrævet efter karaktererne i ejendommen, og dermed havde tilsidesatt sine pligter efter GL-LL § 45, og dette havde forårsaget skimmelsvamp i lejemål, som herefter havde forårsaget tingsskade eller personskade.

### 7.3.3.3 Er tilsidesættelsen ansvarspådragende?

Der vil ofte være tale om ansvarspådragende tilsidesættelse af kontraktspligterne fra udlejerens side, såfremt udlejer bevidst har tilsidesat sin pligt til at vedligeholde ejendommen løbende, eller udbedre skader, der er indtrådt.<sup>144</sup>

---

<sup>142</sup> DK-LL § 13, 2.pkt.

<sup>143</sup> Boliglejeret, 2. udg. Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 715.

<sup>144</sup> Lejeloven med kommentarer, Martin Birk, m. fl., 1. udgave, 2015, s. 216.

I TBB 2007.273 Ø var lejemålet angrebet af skimmelsvamp. Da udlejer reagerede først 1 ½ år efter denne har modtaget den tekniske rapport, der anbefalede, at der skulle gøres noget ved skimmelsvampeangrebet, blev udlejer erstatningsansvarlig.

I TBB2007.302 Ø Opsat en udlejer en isoleringsvæg i lejerens bolig for at afhjælpe kuldeproblemerne i det lejede. På det tidspunkt var isoleringsvæggen et gængs produkt, hvorfor den valgte fremgangsmåde var forsvarlig. Udlejeren blev dermed frifundet for kravet om erstatning fra lejerens side, idet fremgangsmåden havde ikke været culpøs. Udlejeren blev imidlertid dømt til at betale godtgørelse for elforbrug, som blev brugt under renoveringen.

I U 1940.374/2 Ø blev udlejeren frifundet for erstatningskravet, idet skaden var sket på grund af en utæthed i taget. Den utæthed kunne alene konstateres ved at delvis opryde taget, og det havde udlejeren ikke forpligtelse til.

I TBB 2002.268 V blev udlejeren ikke fundet erstatningsansvarlig for vandskade på lejerens indbo, idet vandskaden skyldes udstrømning af vand fra overboens vaskemaskine, der var blevet installeret uden udlejerens tilladelse.

De ovennævnte domme viser, at udlejer bliver meget nemt erstatningsansvarlig, når denne bevidst har tilsidesat sin pligt til at vedligeholde ejendommen løbende, eller udbedre skader.

#### **7.3.3.4 Boligminister fik erstatning**

Tilbage i 2013 blev den daværende minister for boliger, Jens B. Frederiksen ramt af skimmelsvamp. Frederiksen fik erstattet sin sofa til 45.000 kr.<sup>145</sup> Boligselskabet INI A/S' forklaring herfor var, at en medarbejder hos INI A/S fejlagtigt havde erklæret Frederiksen bolig for svampefri, da Frederiksen spurgte ind til nogle sorte pletter ved indflytningen.

Frederiksen egen forklaring var, at der absolut var ingen lugt, da hans møbler kom ud fra hans tidligere hjem. Dermed var han slet ikke i tvivl om, at hans møbler var blevet ødelagt i det nye bolig.<sup>146</sup>

---

<sup>145</sup> Avisen "Atuagagdliutit - Grønlandsposten", der udkom 9. Januar 2013, s. 4

<sup>146</sup> Avisen "Atuagagdliutit - Grønlandsposten", der udkom 16. Januar 2013, s. 10

I 2012 havde Boligselskabet brugt 33.750 kr. til rensning af lejerens tøj og møbler.<sup>147</sup>

### 7.3.3.5 Personskadeerstatning

Personskade, der er forårsaget af skimmelsvamp i lejemålet kan ligeledes forekomme.

I Østre Landsret dommen, TBB 2007.673OE blev anbefalingerne i en teknisk rapport givet til udlejer, i forhold til skimmelsvamp i et lejemål, i maj 1999, men yderligere undersøgelser herom blev først gennemført i august 2000, og lejemålet blev først udbedret i december 2000. Østre Landsret kom dermed frem til, at udlejer havde tilsidesat sin vedligeholdelsespligt, hvorfor lejerens sygdom var påregnelig/ en adækvat følge heraf. Udlejer blev derfor dømt til at erstatte lejerens udgifter til lægebehandling, samt til at betale lejerens godtgørelse for svie og smerter.

Symptomerne, der muligvis kan være relateret til skimmelsvampevækst kan være vanskeligt at udrede hos personer, idet disse symptomer kan ofte relateres til flere forskellige risikofaktorer. Dermed er det bedst at finde ud af problemet ved at sætte på plads, hvornår symptomerne er begyndt, om de forsvinder når vedkommende ikke opholder sig i lejemålet, og om de kommer igen, når vedkommende befinder sig i lejemålet, mv. Desuden kan det være nødvendigt at vedkommende ikke skal opholde sig i lejemålet i en periode for at se om der er sammenhæng mellem sygdommen og indeklimaet i lejemålet.<sup>148</sup>

### 7.3.3.6 Domstolenes kompetenceområde

I GL-LL § 84, stk. 1 er Boligklagenævnets kompetence oplyst, og dette er som nævnt ovenfor, udtømmende. Boligklagenævnet har derfor ingen kompetence til at behandle erstatningsspørgsmål, der for eksempel vedrører møbler og rensning af tøj. Dermed er det domstolenes kompetence til at behandle disse erstatningssager.

### 7.3.4 Ophævelse

Der kan forekomme situationer, hvor lejer ikke gider at leje et lejemål hos sin udlejer længere, såfremt lejemålet for eksempel er angrebet af skimmelsvamp og denne ikke bliver afhjælpet. I det

---

<sup>147</sup> Avisen "Atuagagdluitit - Grønlandsposten", der udkom 9. Januar 2013, s. 4

<sup>148</sup> 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger – om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger' udgivet af sundhedsstyrelsen, 2005, s. 8

her tilfælde, kan lejer vælge at ophæve lejemålet, såfremt lejemålet er behæftet med væsentlig mangel, eller såfremt der er handlet svigagtigt fra udlejerens side.

Om lejemålets mangler er væsentlige, således de kan berettige lejer til at ophæve lejemålet, afgøres efter en konkret vurdering.<sup>149</sup>

*I vestre landsretsdommen TBB 2017.825 V, var en lejer berettiget til at ophæve lejemålet, på grund af forekomst af skimmelsvamp. Landsretten kom frem til, at udlejerens var ansvarlig for skimmelsvampen, og fremhævede, at symptomer på indeklimasyge kunne være fra skimmelsvampen. I dommen fik lejerens tilbagebetaling af lejen for hele perioden, da lejemålet var sundhedsskadeligt.*

*I TBB 2013.547/2V forårsagede utætheder i taget problemer med vandskade samt skimmelsvamp i det lejede. Det lejede var behæftet med væsentlig mangel, idet udlejerens ikke havde udbedret problemerne inden for en rimelig tid. Lejers ophævelse var dermed berettiget.*

*I GD 2003.42 V var der fugt i det lejede, og udlejerens tog ikke initiativ til, at manglen forbedres. Lejerens var dermed berettiget til at ophæve det lejede.*

Dommene ovenfor viser, at manglen kan blive væsentlig, såfremt udlejerens ikke afhjælper manglen indenfor en rimelig tid.

Ophævelse i Grønland har imidlertid ikke så stor relevans, idet som tidligere nævnt, er der så stor bolig mangel, især i Nuuk, at folk kan stå på venteliste til en almen bolig i 20 år. Dermed er det nok de færreste, der bare vil ophæve boligen.

---

<sup>149</sup> Boliglejeret, 2. udg. Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, Karnov Group, 2015, s. 719

## Kapitel 8. Sammenfatning og konklusion

I denne fremstilling har det været formål at undersøge, hvordan lejerens rettigheder er, i henhold til den grønlandske lejelovgivning, i tilfælde af at lejemålet er angrebet af skimmelsvamp.

Der er blevet fundet ud af, at den grønlandske lejelov ikke regulerer lejerens beføjelser i tilfælde af, at der er mangel i det lejede. Eftersom formueretten i Grønland ikke er hjemtaget af selvstyret endnu, samt idet at der i Grønland fortolkes i overensstemmelse med dansk ret, blev det lagt til grund, at de almindelige obligationsrettes regler også er gældende i Grønland. Dermed var de almindelige obligationsretlige principper blevet anvendt til at finde ud af lejerens rettigheder.

Det er blevet påvist, at skimmelsvamp kan være skjult, ufarligt og rigtig farligt. Når resultaterne af skimmelstest har påvist, at skimmelsvamp er helbredsskadelig for beboerne, så har domstolene og Boligklagenævnet en tendens til at finde frem til, at der foreligger mangel i det lejede.

Ifølge de almindelige obligationsretlige principper der præsteres den rigtige ydelse mellem parterne. Lejerens fordring i et gensidigt bebyrdende retsforhold er, at udlejeren skal stille det lejede til rådighed i god og forsvarlig stand ved begyndelsen af aftalen. Udlejeren fordring er den månedlige leje, og ved lejeforholdets ophør, at lejer tilbageleverer det lejede i det aftalte stand. Når den rette ydelse ifølge aftalen ikke er blevet præsteret, er der tale om misligholdelse. I lejeforholdene i Grønland, er det en del af aftalen, at den GL-LL skal overholdes, under hele lejeforholdets beståen. Både lejer og udlejer skal således overholde deres pligter efter GL-LL, ellers er der tale om mangler i ydelsen.

I medfør af de almindelige obligationsretlige principper, er der fire forskellige misligholdelsesbeføjelser, som lejeren godt kan gøre gældende, når der foreligger mangel i det lejede. Disse beføjelser er naturalopfyldelse, forholdsmæssigt afslag, erstatning og ophævelse. Beføjelserne i forhold til lejeret har aldrig været behandlet i de grønlandske domstole, og de bliver heller ikke nævnt i den GL-LL. Imidlertid er det ikke til at skjule, at skimmelsvamp i Grønland er et kæmpe problem. Bare i de fire største byer, var der i udgangen af 2018 171 kendte skimmelsager, bare i det ene offentligt ejede Boligselskab.

De ovenstående tyder stærk på, at lejere af lejemåle i Grønland ikke kender til de uskrevne reglers eksistens, dermed at de rent faktisk kan have andre rettigheder, udover naturalopfyldelse, når

deres lejemål er angrebet af skimmelsvamp. Eftersom der ikke er retspraksis fra Grønland, har det været nødvendigt at anvende danske domme, for at belyse, hvornår misligholdelsesbeføjelserne kan gøres gældende. De forskellige danske domme viser, hvornår en lejer kan have ret til forholdsmæssigt afslag i det lejede, hvornår der kan tilkendes erstatning, og hvornår lejer kan ophæve lejeforholdet i utide. Der er blevet påvist, at udlejer og lejer kan handle culpøs, efter vedligeholdelsesfordelingen mellem dem, hvorfor udlejeren kan blive erstatningsansvarlig for de tingsskader og personskader, når denne har tilsidesat sine pligter efter GL-LL §§ 45 og 47, stk. 1, 1.pkt., og at der er årsagssammenhæng mellem den skadede genstand eller person og skimmelsvamp i det lejede.

Det er en konkret vurdering, hvornår en udlejer har en pligt til at istandsætte det lejede. En landsretsdom viser imidlertid, at udlejer i dommen havde pligt til at opsætte nogle nye altaner, idet de eksisterende altaner var defekte. Derfor må defekte, beskadigede og/eller nedslidte dele af bygningen repareres, lakeres, males, eller udskiftes, såfremt det er nødvendigt. Ligeledes viser en afgørelse fra Boligklagenævnet, at der i hver fald ikke må gå 2 år, før iværksættelse af skimmelsvampsreovering skulle ske.

Det er imidlertid ikke altid kun udlejer, der bliver erstatningsansvarlig. Lejer kan ligeledes udvise culpa, og blive dermed erstatningsansvarlig, såfremt lejemålet beskadiges ved uforsvarlig adfærd af lejeren selv.

### **Naturalopfyldelse**

Der er blevet fundet ud af, at en lejer har som udgangspunkt krav på, at udlejeren opfylder sin forpligtelse in natura. Udgangspunktet er således, at lejeren kan kræve, at udlejeren leverer den lejemålet i den aftalte stand. Lejeren vil dermed kunne kræve udbedring og retablering, i tilfælde af, at der foreligger mangler i det lejede.

### **Forholdsmæssigt afslag**

Det er blevet konstateret, at lejer har mulighed for at kræve afslag i lejen, såfremt lejemålet er værdiforringet, pga. skimmelsvamp i det lejede. Her er det ikke et krav, at udlejer skal have handlet culpøs. Da det er et krav, at lejemålet må være værdiforringet, pga. skimmelsvamp, kan der ikke udløses afslag på baggrund af rent bagatelagte forhold. Ifølge en landsretsdom kan disse

bagatelagtige forhold være, såfremt skimmelsvampeangribende var i meget begrænset omfang, og et dårligt indeklima i et lejede ikke er blevet godtgjort.

Boligklagenævnet har formentlig kompetence til at behandle problematikker, der vedrører dette. Det er ikke entydigt afklaret.

### **Erstatning**

Når en lejer har lidt et tab, der er forårsaget af skimmelsvamp i det lejede, kan lejer ligeledes kræve erstatning. Der skal imidlertid foreligge et ansvarsgrundlag og årsagssammenhæng, før der kan tilkendes erstatning. Ansvarsgrundlaget kan være den almindelige culpa, eller principal ansvar efter DL-3-19-2, når en arbejdsgiver er ansvarlig for sine arbejdstageres culpa. Svig fra udlejerens side eller garantiløfte kan ligeledes medføre erstatningsansvar hos udlejeren.

Forskellige domme har påvist, at udlejer bliver meget nemt erstatningsansvarlig, når denne bevidst har tilsidesat sin pligt til at vedligeholde ejendommen løbende, eller sin pligt til at udbedre skader.

### **Personskadeerstatning**

Det er konstateret, at en udlejer ligeledes kan blive erstatningsansvarlig, når udlejer havde tilsidesat sin vedligeholdelsespligt, selvom denne er godt klar over, at der er skimmelsvamp i det lejede og at det må udbedres. Det er et krav, at lejerens sygdom skal være en adækvat følge af skimmelsvamp i det lejede. I en Østrelandsretsdøm blev en udlejer dømt til at betale lejerens udgifter til lægebehandling.

### **Ophævelse**

Det er påvist, at en lejer har mulighed for at ophæve lejemålet, såfremt manglerne er væsentlige. Det er påvist, at Boligklagenævnet har kompetence til at behandle sager, vedrørende naturalopfyldelse, idet Boligklagenævnet kan pålægge de offentligt ejede Boligselskaber til at vedligeholde lejemålet og ejendommen hertil, jf. GL-LL § 45. Selvom Boligklagenævnet har ligeledes en kompetence til at behandle vedligeholdelse og istandsættelse, er det ikke sikkert, at Boligklagenævnet har kompetence til at behandle sager om forholdsmæssigt afslag. De andre misligholdelsesbeføjelser efter de almindelige obligationsret skal dermed anlægges ved domstolene.



## Perspektivering

Det må bemærkes, at Boligklagenævnet i Grønland har alene kompetence til at behandle boligklager fra lejere i de offentlige udlejningsboliger. Der er mange private udlejere i Grønland, og lejere i de private udlejere har færre rettigheder end lejere i de offentlige boliger. Når det lejede, der er lejet af de private udlejere er ramt af skimmelsvamp, har lejerne slet ikke mulighed for at få deres klage behandlet hos Boligklagenævnet. De må derfor gå til domstolene.

## Litteraturliste

- Lov nr. 577 af 29. November 1978 - Lov om Grønlands hjemmestyre
- Lov nr. 473 af 12/06/2009, Selvstyreloven
- Bemærkninger til selvstyreloven: Den findes på [www.naalakkersuisut.gl](http://www.naalakkersuisut.gl)
- Lærebog i obligationsret I, Ydelsen og beføjelsen, 4. Udgave, 2015, af Mads Bryde Andersen, Joseph Lookofsky, Karnov group
- Internetartikel "Nyt våben sat ind imod skimmelsvamp" udgivet af [www.sermitsiaq.ag](http://www.sermitsiaq.ag) den 14. januar 2019
- Besvarelse af § 37 spørgsmål 2018-328 om boliger. Kan findes på [www.ina.gl](http://www.ina.gl)
- Retsvidenskabsteori, Carsten Munk-Hansen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag
- Boliglejeret, 2. udg. Hans Henrik Edlund, Niels Grubbe, 2015, Karnov group
- Obligationsret, 1. del, Bernhard Gomard, 4. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2006
- Bekendtgørelse af retsplejelov for Grønland, udgivet 16. december 2016, nr. 1581, Lovtidende A. Kan findes på [www.advokatsamfundet.dk](http://www.advokatsamfundet.dk)
- "Retten i Grønland" under "[www.domstol.gl](http://www.domstol.gl)".
- Internet artiklen "Mange gode initiativer skal hæve niveauet" udgivet af [www.advokatsamfundet.dk](http://www.advokatsamfundet.dk) den 26.02.2017
- AP 95 kan findes ind på [www.byginform.gl](http://www.byginform.gl) og GL-LL inde på [www.lovgivning.gl](http://www.lovgivning.gl)
- Retsvidenskabsteori, Carsten Munk-Hansen, 1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag, s. 297
- Boligklagenævnet 2010, Naalakkersuisut – government of Greenland, s. 5. [www.naalakkersuisut.gl](http://www.naalakkersuisut.gl)
- Forbruger- og konkurrencestyrelsen via [www.naalakkersuisut.gl](http://www.naalakkersuisut.gl)
- Forvaltningsret, Niels Fenger, Jurist- og økonomforlag, 1. udg. 2018
- Betænkning fra Forfatningsudvalget – 30. maj 1994, vedrørende forslag til landstingslov om den offentlige forvaltning. Kan findes på [www.ina.gl](http://www.ina.gl)
- Officialprincippet, folketingets ombudsmand, udgivet via [www.ombudsmanden.dk](http://www.ombudsmanden.dk)
- Boliglejeret, 2. udgave, 2015, s. 735F
- Bemærkninger til forordningsforslaget, "til § 86" s. 58, FM 2005/20, 12. april 2005. Kan findes på [www.ombudsmand.gl](http://www.ombudsmand.gl)
- Værneting for sager om leje af fast ejendom i Grønland, af Kenneth Bøjler, Henrik Karl Nielsen, Koch/Christensen, kan findes på [www.dgl.gl](http://www.dgl.gl) (OBS! man skal have abonnement)
- Huset, magasinet for ejendomsbranchen, 50. årig. nr. 3, april 2018, s. 9
- Artikel "Hvad er skimmelsvamp?" Udgivet af [www.bolius.dk](http://www.bolius.dk) , onsdag den 5. december 2018
- Skimmelsvampes biologi, udgivet af Teknologisk institut via [www.teknologisk.dk](http://www.teknologisk.dk)
- Huset, magasinet for ejendomsbranchen, 50. årig. nr. 3, april 2018, s. 9
- Fakta om Grønland - Menneskenes Land, udgivet af greenland travel, og kan læses på [www.greenland-travel.dk](http://www.greenland-travel.dk)
- Klima i Grønland, udgivet af [www.europas-lande.dk](http://www.europas-lande.dk)
- Klimaet i Grønland, udgivet af [www.dmi.dk](http://www.dmi.dk)

- Målemetoder til skimmelsvamp i boliger - sammenligning af forskellige analysemetoder, udgivet af [www.protox.dk](http://www.protox.dk)
- Målemetoder til skimmelsvamp i boliger - sammenligning af forskellige analysemetoder, udgivet af [www.protox.dk](http://www.protox.dk)
- Mycometer air test, udgivet af [www.dansk-skimmel.dk](http://www.dansk-skimmel.dk)
- "Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger – om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger" udgivet af sundhedsstyrelsen, 2005
- Lærebog i obligationsret I, Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, 3. udgave, 2013
- Obligationsret del 1, 5. Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2016
- Obligationsret, 1. del, Bernhard Gomard, 4. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2006
- Obligationsret del 2, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2016
- Lejeloven med kommentarer, Martin Birk, m. fl., 1. udgave, 2015
- Avisartikel "smilende boliger", udgivet af avisen "fremtidens boliger" af Naalakkersuisut, government of Greenland, marts 2019, s. 16
- Obligationsret, 1. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag
- Internetartikel "Nyt våben sat ind imod skimmelsvamp" udgivet af [www.sermitsiaq.ag](http://www.sermitsiaq.ag) den 14. januar 2019
- Naalakkersuisut sektorplan 2016. Kan findes på [www.naalakkersuit.gl](http://www.naalakkersuit.gl)
- Finansloven 2019. Kan findes på [www.naalakkersuisut.gl](http://www.naalakkersuisut.gl)
- Internetartikel, "Naalakkersuisoq erkender lange udsigter for boligrenoveringer", udgivet af [www.knr.gl](http://www.knr.gl), den 26. april 2019
- Bemærkninger til forordningsforslaget, 12. april 2005, FM2005/2, s. 9
- Obligationsret, 2. del, Bernhard Gomard, 5. udgave, jurist og økonomforbundets forlag, 2019
- Lærebog i obligationsret I, Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, 3. udgave, 2013
- "Derfor fik jeg erstatning" avisartikel, kan findes på [www.sermitsiaq.ag](http://www.sermitsiaq.ag)
- "Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger – om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger" udgivet af sundhedsstyrelsen, 2005. Kan findes på [www.hygjejne.ssi.dk](http://www.hygjejne.ssi.dk)

#### Domme:

- U 2000.2047H.
- U 1997.1345/3H
- TBB 2017.825 V
- U 2014.243 Ø
- TBB2013.362Ø
- TBB2013.262Ø
- U 1989.787 H

- U 1990.396/5V
- GD 2011:27
- GD 2003.42
- U 1963.603 B
- U 1969.843
- U 1971.248H
- TBB 2007.673OE
- T:BB 2002.440
- TBB 2007.273 Ø
- TBB 2010.605 V
- TBB 2007.673OE
- I TBB 2001.593 Ø
- TBB 2015.593 Ø
- TBB2007.302 Ø
- TBB 2011.582 V.
- TBB2007.302 Ø
- TBB 2002.268 V
- TBB 2013.547/2V
- U 1940.374/2 Ø

#### **Boligklagenævnets afgørelser**

- sags nr.: 2016-8521
- sags nr.: 2014-104098
- sags nr. 2014-105643
- sags nr.: 2012-062030
- sags nr.: 2014-105643
- sags nr.: 2011-045794