

VÆSENTLIGE MANGLER I LEJEMÅL

Kandidatspeciale



Camilla Vittrup

AAU | Cand.Merc.Jur

Titelblad

Dansk titel: Væsentlige mangler i lejemål

Engelsk titel: Material deficiencies in tenancies

Forfatter: Camilla Vittrup *20194660*

Uddannelse: Erhvervsjura

Vejleder: Anders Ørgaard

Dato: 4/12-2024

Antal anslag: 134.889

Abstract:

It is becoming increasingly popular to lease a tenancy instead of owning a house. This results in a higher number of cases regarding renter's rights. Therefore, it becomes interesting to examine these rights. This project will more specifically examine what gives a lessee the right to terminate a leasing contract, when the lessee finds a defect in the tenancy. Furthermore, the project wishes to examine if there's a difference between the Danish Rent Act and the Consolidated Act on Lease of Business Premises. This is interesting as Danish law is written to protect consumers.

This thesis searches to answer these questions by using the legal method. This is done by finding and analyzing literature and law text. Afterwards court decisions on the subject will be analyzed. Combined, this will show the applicable law on the subject, which is later used as basis for the conclusion to the thesis' questions.

In the examination the thesis has explored what makes a defect material enough to invoke the lessee's remedies. These remedies are found to be claim damages, reduction in rent and termination as a last resort option. After commencement of the lease agreement, the lessee has two weeks to inform the lessor that there's a defect on the leased premises. This rule is the same for both residential leasing and commercial leasing. Furthermore, the lessee has the same remedies in both kinds of leasing.

When examining court cases, the thesis will divide them up in multiple subjects. This is done with the intent to compare defects in residential and commercial leasing. The comparison will show, if the materiality assessment is found to be the same in both kinds of leasing. With consumer consideration in mind, it's not unlikely that the same defect would be treated differently in the legal system. Some defects are found in both leasing areas, and some are only found in residential and commercial leasing, respectively.

This thesis finds the materiality assessment the same in both areas of the law. Therefore, the same defect can become material and invoke the lessee's remedies. The defects seen in commercial leasing agreements are not all the same as the ones seen in residential leasing agreements. Mold is the defect with most repetitions and court cases. It's clear in both areas that mold is a very serious problem, and that the lessor has to remedy the problem immediately. Other defects such as incorrect square footage in the agreement and animal pests are not seen in both areas.

Indholdsfortegnelse:

KAPITEL 1 – INDLEDNING	5
1.1 EMNE	5
1.2 PROBLEMFORMULERING.....	5
1.3 METODEAFSNIT	6
1.4 KILDEAFSNIT	7
1.4.1 Loven	7
1.4.2 Domsafgørelser	7
1.4.3 Lovforarbejder	7
1.4.4 Bøger	8
1.4.5 Artikler fra Tidsskrift for Bolig- og Byggeret.....	8
1.4.6 Onlinekilder	8
KAPITEL 2 – OBLIGATIONSRETTLIGE PRINCIPPER.....	9
2.1 PARTERNES OBLIGATIONSRETTLIGE FORPLIGTELSE.....	9
2.1.1 Debtors forpligtelser i realdelsen.....	9
2.1.2 Debtors forpligtelser i pengeydelsen.....	12
2.1.3 Kreditors misligholdelsesbeføjelser	15
2.1.4 Forpligtelser i vedvarende kontraktforhold.....	19
2.2 OPSAMLING.....	20
KAPITEL 3 – LEJERETLIG AFTALEINDGÅELSE	20
3.1 LEJELOVEN	20
3.1.1 Skriftilighed	21
3.1.2 Formkrav og typeformular	21
3.1.3 Fravigelighed.....	22
3.1.4 Delkonklusion	22
3.2 ERHVERVSLEJELOVEN.....	23
3.2.1 Skriftilighed	23
3.2.2 Fravigelighed.....	23
3.2.3 Delkonklusion	24
3.3 OPSAMLING.....	24
KAPITEL 4 – UDLEJERS FORPLIGTELSE VED STARTEN AF LEJEPERIODEN.....	25
4.1 LEJELOVEN	25
4.1.1 Forsinkelse	25
4.1.2 Indflytningsrapport og lejemålets faktiske stand.....	26
4.1.3 Mangler ved indflytning og lejerreklamationsfrist	27
4.1.4 Ophævelse	29
4.1.5 Vedligeholdelse.....	30
4.1.6 Delkonklusion	30
4.2 ERHVERVSLEJELOVEN.....	31
4.2.1 Forsinkelse	31
4.2.2 Mangler ved lejemålet	32
4.2.3 Ophævelse	34
4.2.4 Vedligeholdelse.....	35
4.2.5 Delkonklusion	36
4.3 OPSAMLING.....	37
KAPITEL 5 – VÆSENTLIGE MANGLER I LEJEMÅL	38
5.1 LEJELOVEN	38
5.1.1 Skimmelsvamp.....	38
5.1.2 Faktisk mangel	43

5.1.3	<i>Lugtgener</i>	45
5.1.4	<i>Vandskade</i>	47
5.1.5	<i>Væggelus</i>	49
5.1.6	<i>Delkonklusion</i>	51
5.2	ERHVERVSLEJELOVEN	52
5.2.1	<i>Skimmelsvamp</i>	52
5.2.2	<i>Faktisk mangel</i>	54
5.2.3	<i>Retlig mangel</i>	56
5.2.4	<i>Vandskade</i>	58
5.2.5	<i>Arealangivelse</i>	59
5.2.6	<i>Facadearbejde</i>	62
5.2.7	<i>Delkonklusion</i>	64
5.3	SAMMENHOLDELSE AF MANGELSTYPER	64
KAPITEL 6 - KONKLUSION		65
LITTERATURLISTE:		67
BILAG: ANTAL ANSLAG		70

Kapitel 1 – Indledning

1.1 Emne

I Danmark bor flere og flere indbyggere i lejebolig. I 2016 fandtes flere lejeboliger end ejerboliger.¹ I 2022 fandtes 1.434.000 lejeboliger, hvilket er over 100.000 mere end antallet af ejerboliger.² Denne forskel forventes at blive større i løbet af den næste årrække.³ Med denne udvikling er det forventeligt at sætte større fokus på lovgivningen for lejeboliger, da det er et voksende område. Ved opstart af et lejemål er det rimeligt, at lejer forventer, at lejemålet fremstår i god og ordentlig stand. Ydermere at lejemålet er som aftalt i kontrakten. Det samme er gældende for erhvervslejemål. I september blev over 4.000 erhvervslejemål udlejet.⁴ Dette giver anledning til lignende overvejelser som ved boliglejemål. I erhvervslejemål kan lejer have interesse i selv at indrette lejemålet og derfor overtage det i en specifik stand. Er lejemålet ikke som aftalt og mangelfuldt, har lejer mulighed for at ophæve lejeaftalen.⁵ Dette projekt søger at undersøge behandlingen af mangler i lejemål. Nærmere hvornår en mangel opfylder væsentlighedsvurderingen, således lejer kan ophæve lejeaftalen berettiget. Yderligere søger specialet at undersøge, om denne væsentlighedsvurdering er forskellig i hhv. lejeloven og erhvervslejeloven.

1.2 Problemformulering

Til undersøgelse af ovenstående findes det nærliggende at undersøge og klarlægge reglerne for hhv. boliglejemål og erhvervslejemål. Specialet har til hensigt at klarlægge retstilstanden for mangler ved lejemål samt lejers ret til ophævelse. Yderligere sammenholdes væsentlighedsvurderingen, idet der tages hensyn til forbrugere i Danmark. Til dette opstilles følgende problemformulering, som efterfølgende sætter rammen for specialet:

Er der forskel på vurderingen af en væsentlig mangel i lejeloven og erhvervslejeloven, og har en forbruger kortere til ophævelse end en erhvervsdrivende?

¹ (Nordicals.dk, 2023)

² (Nordicals.dk, 2023)

³ (Nordicals.dk, 2023)

⁴ (Virksomhedslokaler.dk, 2024)

⁵ Erhvervslejeloven § 19 og Lejeloven § 96

1.3 Metodeafsnit

Dette projekt benytter den retsdogmatiske metode. Den retsdogmatiske metode søger at fastlægge den gældende ret (de lege lata) ved fortolkning af lovtekst, domsafgørelser og andre relevante retskilder.⁶ Denne fremgangsmåde benyttes til at besvare ovenstående problemformulering.

Metoden er inddelt i tre trin: fastlæggelse af relevant faktum, fastlæggelse af relevant regel og slutteligt fastlæggelse af resultatet.⁷ Indledningsvist undersøges det, hvad der er relevant faktum for sagen, hvilket skal benyttes til afgørelse af resultatet. Derefter findes den relevante lovhjemmel, som skal ligge til grund for resultatet. Lovteksten skal fortolkes efter en ordlydsfortolkning.⁸ Ved en ordlydsfortolkning søges at finde svar på, om lovteksten er entydig eller tvetydig. Ved fortolkningen tages der udgangspunkt i ordenes sædvanlige betydning, altså den betydning, flest ville fortolke.⁹ Ved denne fortolkningsform tages ikke højde for lovbemærkninger og lovforarbejder, da disse er hjælpemidler til fortolkningen. Disse kan benyttes senere, men første fortolkning er ordlydsfortolkning.

Slutteligt holdes lovhjemmel og faktum op imod hinanden, og resultatet bliver bestemt. Denne fremgangsmetode bliver brugt af alle, som skal tage stilling til et retligt problem.¹⁰

Dette er en beslutningsproces, derved skal beslutningstager være kvalificeret og besidde visse færdigheder for at kunne udføre processen korrekt og nå til det rette resultat.¹¹

Da ikke to sager er ens, kan der opstå forskelle i sværhedsgraden af sagens behandling.¹² Mere indviklede sager med komplekse forløb, kræver større kompetencer hos beslutningstager, da en løsning ikke altid er oplagt. Her er det vigtigt at forblive objektiv og undersøge saglige og relevante hensyn, som derefter holdes op imod hinanden.¹³

⁶ (Munk-Hansen, 2021) side 11

⁷ (Munk-Hansen, 2021) side 11

⁸ (Evald, 2023) side 36

⁹ (Evald, 2023) side 36

¹⁰ (Evald, 2023) side 3

¹¹ (Munk-Hansen, 2021) side 11

¹² (Munk-Hansen, 2021) side 12

¹³ (Munk-Hansen, 2021) side 12

Ved brug af denne metode vil projektet finde frem til den gældende ret på området. Der vil blive undersøgt domsafgørelser, lovtekster og anden relevant information til at belyse projektets område. Slutteligt bliver disse analyser brugt til at lave en konklusion.

1.4 Kildeafsnit

1.4.1 Loven

Loven er den grundlæggende retskilde. Den opidser, hvilke regler som skal overholdes, samt konsekvenserne ved ikke at overholde dem. Loven har meget høj kildeværdi, da det er den officielle tekst, domme bliver dømt efter, og intet går imod loven.

1.4.2 Domsafgørelser

Dette projekt indeholder to forskellige slags domsafgørelser: Boligretsafgørelser og afgørelser fra Landsretten og Højesteret.

Boligretten behandler kun lejeretssager. Boligretten er første instans for sager, der er omfattet af lejeloven. Boligretten fungerer yderligere som anden instans for huslejenævnsafgørelser, såfremt en part ønsker sagen afprøvet i retten.¹⁴ Disse afgørelser har en høj kildeværdi, da boligretten har større erfaring og kompetencer til at træffe afgørelser på det lejeretlige område.

Landsrets- og Højesteretsafgørelser har ligeledes en høj kildeværdi. Afgørelserne er truffet på baggrund af lovteksten og kan dermed bruges til at vise, hvad der er gældende ret. Disse afgørelser understøtter, hvordan lovteksten skal forstås.

1.4.3 Lovforarbejder

Lovforarbejder bruges, hvis der opstår tvivl om, hvordan lovteksten skal forstås. De fungerer således som støtte til fortolkningen af lovteksten. Forarbejderne er de tanker og diskussioner, som er gået forud for selve lovteksten. Dette betyder, at læser kan få en forståelse af, hvad hensigten med loven

¹⁴ (Grubbe & Edlund, Boliglejeret, 2022) side 683-684

og de specifikke paragraffer er. Forarbejder har en middel til høj kildeværdi, og der skal tages forbehold for, at den går forud for loven og ikke indgår i den officielle tekst.

1.4.4 Bøger

Bøger er sammenfattede værker skrevet af en eller flere forfattere. At en person skriver en bog om et emne har ikke høj kildeværdi. Bliver der brugt pålidelige kilder som lovtekster, domsafgørelser og lovforarbejder, hæver dette kildeværdien. Ved bøger skal der tages højde for deres udgivelsesår og eventuelle lovændringer. Sker der lovændringer, men bogen er udgivet før ændringerne, falder kildeværdien drastisk. Kigges der i bøger, som er efter eventuelle lovændringer, har disse en middel til høj kildeværdi.

1.4.5 Artikler fra Tidsskrift for Bolig- og Byggeret

Artikler skrevet til og udgivet af Tidsskrift for Bolig- og Byggeret er skrevet af blandt andre advokater. Nogle artikler indeholder domsafgørelser som kilder, andre gør ikke. Disse artikler har en middel kildeværdi. De er skrevet af personer med erfaring og viden på området, men kun af én person, hvilket gør disse mindre pålidelige.

1.4.6 Onlinekilder

Onlinekilder er artikler udgivet på diverse internetsider. For at fastlægge kildeværdien, skal forfatter og udgivelsesdato undersøges. Er der kun en forfatter af artiklen, nedsætter dette kildeværdien. Den nedsættes yderligere såfremt forfatteren ikke er en fagperson på området. Artiklens udgivelsesdato skal undersøges. Er der tale om en flere år gammel artikel som efterfølgende ikke er blevet revideret, er kildeværdien lav da der kan være sket ændringer i fakta. Findes en artikel med en eller flere fagpersoner som forfattere, samt en nyere udgivelsesdato, har kilden middel kildeværdi.

Kapitel 2 – Obligationsretlige principper

2.1 Parternes obligationsretlige forpligtelser

En kontrakt er ikke indgået, før de retsstiftende kendsgerninger er opfyldt.¹⁵ Med dette menes, at de aftaleretlige grundprincipper om tilbud og accept skal være opfyldt. Er der tale om større kontrakter, vil det i praksis oftest være, når begge parter har sat en underskrift. Indtil dette punkt er parterne ikke bundet af eventuel forudgående diskussion af en mulig kontrakt.

En kontrakt kan være ensidig eller gensidig. I en ensidig kontrakt er det kun én part, som har en forpligtelse; i gensidige kontrakter er det begge parter.¹⁶ Ensidige kontrakter er ofte gaver. Her forventes ikke betaling for produktet eller ydelsen. Ved gensidige aftaler forpligtes begge parter. Heri indgår oftest en realydelse og en pengeydelse, hvilket betyder at en part har pligt til at levere et produkt, mens modparten er forpligtet til at fremsende betaling for produktet. Parterne skal levere hhv. real- og pengeydelsen på rette sted, til rette tid og i rette stand.¹⁷ Sker dette ikke, er der tale om misligholdelse. En misligholdelse udløser misligholdelsesbeføjelser hos modparterne. Parternes forpligtelser og misligholdelsesbeføjelser vil blive undersøgt i de følgende afsnit. Dette vil belyse, hvornår der er tale om en mangel, hvilket understøtter besvarelsen af problemformuleringen.

2.1.1 Debtors forpligtelser i realydelsen

I de følgende afsnit undersøges, hvilke forpligtelser debitor i realydelsen skal overholde. Dette sker med henblik på at finde frem til, hvilke forpligtelser der findes i lejelovgivningen. Da lejelovgivningen viderefører nogle af obligationsrettens principper, er dette oplagt at undersøge.

2.1.1.1 Rette sted

Alt efter aftalens indhold kan leveringsstedet være forskelligt. Er det nævnt i kontrakten, hvor realydelsen skal leveres, kan der ikke opstå tvivl. Er der derimod ikke fastsat et leveringssted, kan dette give anledning til uoverensstemmelser.¹⁸ Er det en ydelse, debitor skal levere, er det ofte oplagt, hvor den ydelse skal finde sted. Er der tale om en vare uden fastsat leveringssted, falder

¹⁵ (Iversen, Obligationsret 1. del, 2019) side 153

¹⁶ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 37

¹⁷ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 47

¹⁸ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 48

leveringsstedet tilbage til debtors forretningssted, jf. købeloven § 9. I sådanne tilfælde er det kreditors eget ansvar at afhente varen. Er parterne bekendt med hinanden og har indgået kontrakter før, kan der ved manglende leveringssted søges svar ved parternes sædvaner.¹⁹ Her kigges altså på indholdet af foregående kontrakter samt parternes handlinger, f.eks. hvor debitor før har leveret varer eller ydelser. Tidligere kontrakter kan imidlertid kun bruges, hvis der er tale om overordnede ens indhold i aftalerne. Ved reparation af løsøre skal der ses på størrelsen af løsøret. Er der tale om et stort løsøre, som kreditor kun kan flytte rundt på med stort besvær, er leveringsstedet, hvor løsøret befinder sig. Er der derimod tale om et mindre løsøre, skal kreditor bringe løsøret til debtors forretningssted.²⁰

2.1.1.2 Rette tid

Debitor har pligt til at levere ydelsen til rette tid. Ved udførelse af levering til rette tid berettiges realdebitor til at kræve pengedebtors ydelse.²¹ I kontrakten kan parterne aftale, hvornår debitor har pligt til at levere sin ydelse. Er der ikke aftalt et leveringstidspunkt, ses der på sædvaner imellem parterne samt deres omstændigheder.²² Dette kræver, at parterne før har haft sammenlignelige kontrakter. Er kontrakten parternes første, findes ingen sædvaner. Her kigges på parternes omstændigheder, altså hvad mente parterne, da aftalen blev indgået. Ved omstændighederne kigges yderligere på, om kreditor mangler varen og skal bruge den. Dette ville tale for en tidligere levering, end hvis kreditor ikke havde behov for ydelsen. Findes der dog stadig intet svar, skal debitor yde levering ved kreditors påkrav.²³ Debitor frigøres ikke fra kreditors krav, medmindre der sker levering.²⁴ Som nævnt tidligere, findes der både ensidige og gensidige kontrakter. Ved gensidige kontrakter skal begge parter præstere ydelser samtidigt.²⁵ Dette sker ud fra samtidighedsprincippet, således at parternes risiko mindskes.

Bliver der ikke leveret på leveringstidspunktet, er der tale om en forsinkelse.²⁶ Det anses som en forsinkelse uagtet om, det er én dag eller én måned, der er tale om. Dette udløser en misligholdelsesbeføjelse for kreditor, hvilket undersøges senere i dette kapitel.

¹⁹ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 48

²⁰ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 48

²¹ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 49

²² (Andersen & Lookofsky, 2015) side 51

²³ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 51

²⁴ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 49

²⁵ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 52

²⁶ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 50

2.1.1.3 Rette stand

Det leverede produkt skal være i overensstemmelse med den aftalte stand. Ydelsen skal leve op til de faktiske og retlige egenskaber, som er sædvanlige for ydelsens art.²⁷ Derudover tilkommer krav, parterne har fremført i kontrakten. Er ydelsen ikke i rette stand, er der tale om en mangel.²⁸ Yderligere tages sædvaner og almene forventninger for det pågældende forretningsområde i betragtning.²⁹ Er der i kontrakten angivet visse kvaliteter og forventninger til ydelsen, kan det uden meget besvær vurderes, om ydelsen er mangelfuld. Debitor har vejledningspligt overfor kreditor ved aftaleindgåelse.³⁰ Udtrykker kreditor, at ydelsen skal benyttes til en specifik funktion i dennes virksomhed, har debitor pligt til at oplyse kreditor om, at ydelsen ikke kan anvendes til det nævnte. Tilsidesætter debitor dette, er der tale om en mangel, uagtet om kreditor opdager det eller ej. Yderligere må debitor ikke videregive urigtige oplysninger til kreditor, som kan påvirke dennes bedømmelse af produktet.³¹

Kreditor har ret til at reklamere over produktet, hvis det ved levering ikke har den rette stand. Kreditor har undersøgelsespligt ved levering af ydelsen.³² Der skal undersøges for retlige og faktiske mangler. Kreditor skal sikre, at ydelsen lever op til den aftalte stand, og om den kan benyttes efter hensigten. Ved tilfælde af komplekse produkter kan det for kreditor være svært at opdage fejl og mangler på trods af, at denne har udført sin undersøgelsespligt.³³ I disse tilfælde kan kreditor reklamere senere, hvis der forløber en rum tid, før manglen bliver opdaget.

Ved reklamation over mangler er leveringstidspunktet en vigtig faktor. I tilfælde, hvor manglen er opstået, efter leveringen er sket, skal debitor ikke hæfte for manglen.³⁴ Findes det, at manglen er debtors skyld, og at denne har handlet culpøst, er debitor stadig ansvarlig. Dette kan være tilfælde, hvor debitor ikke har pakket produktet forsvarligt ind inden fragten, og der herunder opstår skader.

2.1.1.4 Delkonklusion

Ud fra ovenstående gennemgang kan debtors forpligtelser i realydelsen fastlægges. Debitor har pligt til at levere ydelsen på rette leveringssted. I kontrakten kan aftales et leveringssted, er dette ikke sket,

²⁷ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 52-53

²⁸ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 53

²⁹ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 56

³⁰ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 63

³¹ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 57

³² (Andersen & Lookofsky, 2015) side 73-74

³³ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 74

³⁴ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 56

sker der levering ved debtors forretningssted. Debitor kan ikke blive frigjort af sin forpligtelse, før denne har afleveret ydelsen. Der skal ske levering til rette tid. Sker det ikke til den aftalte tid, er der tale om en forsinkelse. Er der ikke aftalt et specifikt tidspunkt for levering, skal debitor levere ved kreditors påkrav. Den leverede ydelse skal leveres i den aftalte stand. Ved aftaleindgåelsen har debitor vejledningspligt overfor kreditor og skal sørge for at informere kreditor, hvis den valgte ydelse ikke kan leve op til kreditors fremtidige brug.

Leverer debitor ikke den aftalte ydelse i rette stand, til rette tid og på rette sted, er der tale om en mangel. En mangel vil udløse en misligholdelsesbeføjelse hos kreditor.

2.1.2 Debtors forpligtelser i pengeydelsen

I de ovenstående afsnit blev debtors forpligtelser undersøgt i realydelsen. Da der i gensidige kontrakter sker en realydelse og en pengeydelse samtidig, er det nærliggende at undersøge pengedebitors forpligtelser nærmere.

2.1.2.1 Rette sted

Rette sted, når der tales om en pengeydelse, er betalingsstedet. Det kan fremgå af kontrakten, hvor betalingsstedet er. Er ydelsen ikke nærmere aftalt, skal debitor betale til kreditors konto eller ved kreditors bopæl eller virksomhed.³⁵ I sådanne tilfælde afgør betalingsmidlet, hvor betalingsstedet findes. I nogle kontrakter er fastsat en specifik konto, debitor skal indbetale på, hvilket debitor derefter skal overholde for at levere pengeydelsen på rette sted. Er der fastsat et specifikt betalingssted, kan dette senere ændres.³⁶ Dette kan ske, hvis betalingsstedet er til væsentlig ulempe for debitor. Her kan være tale om en kontantbetaling, hvor betalingsstedet geografisk ligger langt fra debitor. Der kan også laves en ændring, hvis der skal indbetales på en specifik konto, men kreditor fremover vil have betalingen på en anden konto. Debitor frigøres udelukkende fra sin pligt, når betalingen er gennemført, og kreditor kan se pengene på sin konto.³⁷ Påstår debitor at have betalt, men kreditor ikke har pengene tilgængeligt på sin konto, er debitor ikke frigjort fra sin forpligtelse.

³⁵ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 124

³⁶ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 124

³⁷ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 124

2.1.2.2 Rette tid

I en pengeydelse er der tale om et forfaldstidspunkt og et handlingstidspunkt.³⁸ Forfaldstidspunktet er det, ifølge kontrakten, fastsatte tidspunkt, hvor debitor senest skal betales. Handlingstidspunktet er det tidspunkt, hvor debitor reelt betaler, og kreditor har råderet over indbetalingen. Ydermere findes også et frigørelsestidspunkt. Det er tidspunktet, hvor debitor tidligst har ret til at indbetale med frigørende virkning.³⁹ Det er ikke alle kontrakter, hvor et frigørelsestidspunkt er relevant, men det er nyttigt ved kontrakter, hvorpå der påløber renter. Her vil debitor have interesse i at betale og blive frigjort hurtigst muligt.

Debitor skal betale senest på forfaldsdatoen, imidlertid kan en betaling stadig anses som rettidig efter dette punkt. Falder forfaldsdatoen på en lørdag, søndag eller helligdag, anses betalingen som rettidig på den førstkommende hverdag.⁴⁰ Dette ses ofte i vedvarende kontrakter, hvor forfaldstidspunktet er sat til den 1. i hver måned. Falder den 1. på en lørdag, er betalingen rettidig, selvom betalingen sker mandag den 3.

Findes der ikke en fastsat forfaldsdag i kontrakten, skal debitor betale ved kreditors påkrav.⁴¹ Således kan kreditor ikke forvente betaling, medmindre denne selv sender et påkrav. Påkrav kan fastsætte en forfaldsdato eller oplyse debitor om, at der skal betales straks. Betaler debitor ikke til rette tid, vil dette udløse misligholdelsesbeføjelser for kreditor.

2.1.2.3 Rette stand

En betaling kan ske med en række forskellige betalingsmidler. Der er fordele og ulemper ved alle betalingsmidler.⁴² Debitor skal benytte betalingsmidlet, som er bestemt i kontrakten. Forefindes der ingen aftale om betalingsmiddel, står det debitor frit for at vælge. Debitor kan betale med kontanter. Der er imidlertid stor risiko ved kontanter.⁴³ Før betalingen medfører en frigørende virkning for debitor, skal betalingen komme til kreditors disposition. Ved kontantbetaling skal der leveres til kreditors virksomhed eller bopæl, jf. ovenstående afsnit 2.2.2.1. Debitor kan betale ved forsendelse af kontanterne eller personlig levering.⁴⁴ Ved forsendelse opstår en risiko for tyveri, hvilket medfører,

³⁸ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 117

³⁹ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 120

⁴⁰ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 119

⁴¹ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 117

⁴² (Andersen & Lookofsky, 2015) side 132

⁴³ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 133

⁴⁴ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 133

at indbetalingen ikke kommer til kreditors disposition. Udfordringen ved personlig levering kan være geografisk afstand imellem parterne. Debitor kan yderligere betale ved en pengeoverførsel til kreditors konto. Dette sker ved en postering fra debitors konto til kreditors konto.⁴⁵ Dette kræver en aktiv handling, der efterfølgende bliver udført af en tredjepart (banken eller et pengeinstitut). Der opstår således en risiko for, at tredjeparts handling er forkert eller forsinket. Modsat antages det, at denne betalingsform er meget sikker. Der findes to systemer, debitor kan bruge for at indbetale det aftalte beløb til kreditor. Den afgørende faktor er metoden, hvorpå debitor modtager opkrævningen.⁴⁶ Er der tale om en vedvarende kontrakt imellem samme parter, kan debitor benytte NETS Betalingsservice. Her tilmelder debitor fakturaen i systemet, hvorefter der sker en automatisk opkrævning af beløbet svarende til fakturaen. Debtors anden mulighed er at lave en indbetaling via et FI-kort.⁴⁷ Før dette system kan benyttes, skal debitor have modtaget en faktura fra kreditor. Her fremgår de oplysninger, debitor skal bruge til at udfylde formularen i systemet. Ved samtlige betalingsmetoder, der går igennem tredjepart, ses en forsinkelse på, hvornår debitor udfylder og sender formularen, til tidspunktet, hvor kreditor har penge til disposition på kontoen.⁴⁸ Dette skyldes tredjepartens behandlingstid, derfor skal kreditor acceptere denne forsinkelse. Betaler debitor i fremmed valuta, har kreditor pligt til at veksle til DKK.⁴⁹ Debitor skal efterfølgende tilbagebetale vekselgebyret, som kreditor har måttet betale. Er det i kontrakten fastsat, at betalingen skal ske i DKK, anses det ikke som retmæssigt, hvis debitor betaler i anden valuta.

2.1.2.4 Delkonklusion

Ud fra ovenstående kan det konkluderes, at debitor skal yde betaling på rette sted, til rette tid og med rette betalingsmiddel. Debitor har således pligt til at foretage en indbetaling til det aftalte sted. Findes der intet aftalt sted i kontrakten, skal debitor lave en indbetaling til kreditors konto eller levere anden betaling ved kreditors virksomhed eller bopæl. Yderligere skal indbetalingen ske til rette tid. Har parterne ikke aftalt et forfaldstidspunkt i kontrakten, skal debitor foretage betaling ved kreditors påkrav. Er der fastsat en forfaldsdato, skal kreditor senest have beløbet til dennes disposition der. Debitor kan foretage betaling med forskellige betalingsmidler, men skal benytte det, som er aftalt i

⁴⁵ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 134

⁴⁶ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 135

⁴⁷ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 136

⁴⁸ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 137

⁴⁹ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 141

kontrakten. Er der ikke noget aftalt i kontrakten, kan debitor frit vælge. Normen er at benytte en overførsel fra debtors konto til kreditors konto. Dette sker gennem en tredjepart, hvor der kan opstå en forsinkelse.

Lever debitor ikke op til disse forpligtelser, anses det som misligholdelse af kontrakten, hvilket udløser misligholdelsesbeføjelser hos kreditor.

2.1.3 Kreditors misligholdelsesbeføjelser

I de foregående afsnit blev det undersøgt, hvornår der er tale om, at en part har udført sin forpligtelse mangelfuldt. Mangler, uanset typen, giver kreditor ret til at benytte misligholdelsesbeføjelser.⁵⁰ I gensidigt bebyrdende aftaler findes en realydelse og en pengeydelse. Situationer kan forekomme, hvor den ene eller begge ydelser ikke bliver overholdt.⁵¹ I disse tilfælde vil kreditor have adgang til samme misligholdelsesbeføjelser. Det er heraf relevant at undersøge, hvilke beføjelser der er tale om. Dette afsnit søger at belyse, hvilke misligholdelsesbeføjelser kreditor har, hvis der findes en mangel ved debtors ydelse.

2.1.3.1 Naturalopfyldelse

Kreditor får ret til at kræve naturalopfyldelse. Her skal debitor opfylde sin forpligtelse.⁵² Er misligholdelsen, at debitor ikke har foretaget levering, kan kreditor dermed kræve, at debitor skal levere. Kreditor kan yderligere kræve naturalopfyldelse, hvis ydelsen er gået i stykker under leveringen. Ved naturalopfyldelse sikres, at begge parter leverer den pågældende ydelse, da modparten ellers kan kræve ny levering.⁵³ Imidlertid er det dog ikke alle kontrakter, hvor ny levering er mulig.⁵⁴ Er der tale om et specieprodukt, f.eks. et maleri, der bliver beskadiget under levering, kan debitor ikke sende et nyt produkt. Ved speciegenstande findes der som oftest kun det ene eksemplar, hvilket medfører, at en ny levering er umulig for debitor. Er det umuligt for debitor at skulle levere på ny, kan kreditor ikke kræve dette.⁵⁵ Ved mangelfuld levering skal der foretages en konkret

⁵⁰ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 178

⁵¹ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 179

⁵² (Andersen & Lookofsky, 2015) side 203

⁵³ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 203

⁵⁴ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 204

⁵⁵ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 206

vurdering, hvor ydelsen og omstændighederne tages i betragtning. Slutteligt afgøres, om det er rimeligt eller umuligt at kræve debitor naturalopfyldelse.

2.1.3.2 Afhjælpningspligt

Ved mangelfuld levering har debitor en afhjælpningspligt.⁵⁶ Kreditor kan kræve afhjælpning af mangler. Dette kan imidlertid ikke retligt gennemføres, hvorved kreditor kan kræve efterlevering i tilfælde, hvor debitor ikke afhjælper. Afhjælper debitor ikke en mangel, kan kreditor hyre tredjemand til afhjælpning.⁵⁷ Debitor skal bære omkostninger ved egen afhjælpning, men ikke ved tredjemands afhjælpning. Oftest kan debitor selv hurtigt og effektivt afhjælpe en mangel på egne produkter. Deraf har debitor stor interesse i selv at udbedre mangler og derved undgå at betale en tredjemand for det. Ved pengeydelse er det kreditor, der har en afhjælpningspligt.⁵⁸ Betales kreditor i Euro, har kreditor pligt til at veksle betalingen til danske kroner. Debitor skal herefter betale for et eventuelt vekselgebyr.

2.1.3.3 Ophævelse

Kreditor får yderligere adgang til berettiget at ophæve aftalen.⁵⁹ Denne misligholdelsesbeføjelse er den absolut mest vidtgående og mest alvorlige handling, kreditor kan foretage. Med denne begrundelse er ophævelse kreditors ”sidste udvej”. Ved en ophævelse bliver begge parter frigjort fra deres respektive forpligtelser.⁶⁰ Har pengedebitor erlagt sin ydelse, skal realdebitor tilbagebetale beløbet. Realkreditor skal ikke økonomisk belastes som følge af, at realdebitor ikke opfylder sin forpligtelse. Der foreligger én betingelse, før en ophævelse er berettiget: Manglen skal være væsentlig.⁶¹ Væsentlighedsprincippet vil blive undersøgt i det efterfølgende afsnit. Udfører kreditor en ophævelse, findes der ingen formkrav og metode, hvori det skal gøres.⁶² Den ophævende part har risikoen og bevisbyrden. Med dette taget i betragtning er en skriftlig ophævelse den mest sikre løsning. Sker ophævelsen mundtligt uden efterfølgende skriftlig opfølgning, bliver bevisbyrden svær at løfte for den ophævende part. Bliver der ophævet uberettiget, skal dette anses som, at den

⁵⁶ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 209

⁵⁷ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 211

⁵⁸ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 211

⁵⁹ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 212

⁶⁰ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 213

⁶¹ (Iversen, Obligationsret 2. del, 2019) side 140

⁶² (Andersen & Lookofsky, 2015) side 215

ophævende part ikke har til hensigt at opfylde dennes forpligtelser.⁶³ En uberettiget ophævelse ses oftest i omstændigheder, hvor manglen ikke kan anses som væsentlig, eller der er uenighed om, hvorvidt manglen er væsentlig eller ej.

2.1.3.4 Væsentlighedsprincippet

For at der kan ophæves berettiget, skal der være væsentlig grund til ophævelsen.⁶⁴ Denne betingelse findes for ophævelse under alle typer aftaler. Inden aftalen ophæves, burde den ophævende part overveje, om der objektivt set er tale om en væsentlig mangel. Når ophævelsen har fundet sted, skal der foretages en helhedsvurdering af, om forsinkelsen eller manglen er væsentlig for den ophævende part.⁶⁵ Denne vurdering foretages ud fra parternes omstændigheder ved aftaleindgåelsen, kontraktens art og omfang samt manglens omfang og karakter.⁶⁶ Yderligere skal det tages i betragtning, hvor stor ulempe det bringer parterne, hvis ophævelsen opretholdes. Herunder falder en vurdering af varens art, og om denne let kan sælges til anden side.⁶⁷ Er der tale om et specialfremstillet produkt efter kreditors mål, kan det ikke forventes, at debitor let kan afsætte produktet igen. Er der derimod tale om en gængs vare, kan det ikke forekomme som et problem for debitor at afsætte produktet til anden side. Slutteligt skal misligholdelsens baggrund og omfang indgå i vurderingen.⁶⁸ Sker misligholdelsen med baggrund i en hændelse, som debitor ikke kunne have forudset, f.eks. oversvømmelse, som lukker vejene, betyder det, at debitor ikke aktivt har undladt at levere. Denne omstændighed ville tale imod, at der foreligger en væsentlig mangel, såfremt debitor foretager levering så snart, det er muligt. Har debitor modsat taget en aktiv beslutning om ikke at yde levering, anses dette som væsentligt. Væsentlighedsvurdering skal udarbejdes på ophævelsestidspunktet.⁶⁹ Kreditor kan ikke berettiget ophæve en aftale, hvis manglen på ophævelsestidspunktet ikke er væsentlig. At manglen efterfølgende bliver væsentlig grundet nye omstændigheder, gør ikke ophævelsen berettiget.

⁶³ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 215

⁶⁴ (Iversen, Obligationsret 2. del, 2019) side 140

⁶⁵ (Iversen, Obligationsret 2. del, 2019) side 140-141

⁶⁶ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 226

⁶⁷ (Iversen, Obligationsret 2. del, 2019) side 142

⁶⁸ (Iversen, Obligationsret 2. del, 2019) side 142

⁶⁹ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 226

2.1.3.5 Økonomisk kompensation

Findes der en mangel ved den leverede ydelse, men kreditor ikke ønsker at ophæve aftalen, kan denne kræve et forholdsmæssigt afslag i vederlaget.⁷⁰ Kan produktet stadig benyttes efter hensigten, er det ikke i alle tilfælde, kreditor ønsker at ophæve samtalen. Det kan være besværligt for kreditor at ophæve, da denne derefter skal finde en anden forhandler af ydelsen. Vælger kreditor således at beholde produktet, får kreditor en delvis kompensation af produktet.⁷¹ Kreditor må ikke blive beriget af kompensationen. Kompensationen skal sikre, at kreditor ikke bliver stillet økonomisk dårligere, end inden aftalen blev indgået. Før der kan foreligge krav på et afslag i købesummen, findes en betingelse om, at der skal være en værdiforringelse på produktet. Afslaget beregnes ved at finde brugsværdien af produktet med manglen og herefter sammenholde dette med den oprindelige værdi uden en mangel.⁷² Kreditor får altså et proportionelt udregnet afslag, svarende til værdiforringelsen.

2.1.3.6 Erstatning

Før der kan kræves erstatning, skal kreditor have lidt et tab på debtors ansvarsgrundlag.⁷³ Kreditor har herved bevisbyrden for, at det lidt tab skyldes debitor. Skyldes det ikke debitor, kan der ikke kræves erstatning, ej heller i en situation, hvor kreditor mener, at tabet er debtors skyld, men ikke kan bevise det. Erstatningsgrundlaget afgøres efter culpareglen. Dette er grundlaget i dansk erstatningsret og finder anvendelse i aftaleforhold.⁷⁴ Der skal tages hensyn til den ramme, som aftalen sætter, samt parternes forpligtelser. Bliver pligterne i en kontrakt ikke overholdt, vil den modsatte part som oftest opleve et tab.⁷⁵ Undlader den ene part forsætligt at levere, medfører dette et tab for modparten, hvilket medfører erstatningspligt for den første part.

2.1.3.7 Delkonklusion

De ovenstående afsnit har undersøgt, hvilke misligholdelsesbeføjelser kreditor kan benytte. Samt betingelserne for brug af misligholdelsesbeføjelserne.

⁷⁰ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 239

⁷¹ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 240

⁷² (Andersen & Lookofsky, 2015) side 241

⁷³ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 243

⁷⁴ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 245

⁷⁵ (Iversen, Obligationsret 2. del, 2019) side 206

Det kan konkluderes, at kreditor kan kræve naturalopfyldelse, økonomisk kompensation, erstatning og ophævelse. Ved naturalopfyldelse skal debitor yde levering igen. Denne misligholdelsesbeføjelse gør, at parterne har interesse i at overholde forpligtelserne i aftalen, da kreditor ved mangelfuld levering kan kræve en ny levering. Bliver et mangelfuldt produkt leveret, men kreditor imidlertid stadig kan benytte produktet efter hensigten, kan kreditor kræve et afslag i vederlaget, svarende til den nedsatte brugsværdi. Handler debitor culpøst, som medfører et tab for kreditor, kan kreditor søge erstatning hos debitor, såfremt culpereglen er opfyldt. Den mest vidtgående misligholdelsesbeføjelse er ophævelse. Her frigøres begge parter for deres respektive forpligtelser. Der kan imidlertid kun ophæves over væsentlige mangler. Om en mangel er væsentlig, skal der udføres en konkret vurdering af på ophævelsestidspunktet. Er manglen én dags forsinket levering, er dette oftest ikke anset som væsentligt. Er der derimod tale om to måneders forsinket levering, vil det antages at opfylde væsentlighedskravet. I vurderingen skal tages hensyn til parternes forhold, hvilken ydelse der er tale om, samt kontraktens art og omfang.

2.1.4 Forpligtelser i vedvarende kontraktforhold

Vedvarende kontrakter er kontrakter med en løbende ydelse. Her bliver flere gange i kontraktens løbetid penge- og realydelse.⁷⁶ Dette ses f.eks. i lejeforhold, hvor lejer månedligt betaler en pengeydelse i form af husleje, og udlejer dermed giver lejer rådighed over lejemålet i den pågældende måned som realydelse. Dette kaldes ratebetalinger.⁷⁷ Det vigtige for pengedebitor i sådanne kontrakter er, at ved manglende betaling får debitor ikke adgang til ydelsen i den specifikke periode. Ved vedvarende kontraktforhold tilmeldes betalingen oftest Betalingsservice.⁷⁸ Ved tilmelding sker betalingen automatisk, hvilket sørger for, at realkreditor har adgang til ydelsen, uden at det kræver en aktiv handling hver måned. Før pengedebitor kan være sikker på, at alt er i orden, skal denne tjekke, at betalingen er gået igennem Betalingsservice. I visse tilfælde kan der opstå uoverensstemmelser i forhold til, om debitor skal betale forud eller bagud.⁷⁹ Dette vil oftest være bestemt i kontrakten. Er det imidlertid ikke bestemt, skal der tages hensyn til parternes sædvane og forudsætninger for aftalen.⁸⁰ I lejeretlige aftaler betales der forud, da lejer herefter har rådighed over lejemålet for den

⁷⁶ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 51

⁷⁷ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 149

⁷⁸ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 125

⁷⁹ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 149

⁸⁰ (Andersen & Lookofsky, 2015) side 149

betalte periode. I ansættelsesforhold betales der bagud, således at den ansatte bliver betalt, efter arbejdet er udført.

2.2 Opsamling

Dette kapitel har undersøgt, hvornår der foreligger en aftale, hvilke forpligtelser debitor i penge- og realydelsen har, samt hvilke misligholdelsesbeføjelser kreditor kan benytte. Ved undersøgelse af dette, er også undersøgt, hvornår der er tale om en mangel.

Debitor skal levere ydelsen på rette sted, til rette tid og i rette stand. Dette gælder uagtet om der er tale om debitor i realydelsen eller pengeydelsen. Bliver dette ikke opfyldt, er der tale om en mangel. Levering på et ikke aftalt sted, manglende levering eller for sen levering samt levering i forkert stand er en mangel. Dette medfører, at kreditor kan benytte en række misligholdelsesbeføjelser.

De mindre vidtgående misligholdelsesbeføjelser er naturalopfyldelse og økonomisk compensation. Ved naturalopfyldelse tvinges debitor til at levere den aftalte ydelse i korrekt stand. Ved økonomisk compensation aftales et afslag i vederlaget imellem parterne. Dette afslag kan aftales, hvis det leverede produkt lider af en mangel, men kreditor vælger at beholde produktet. Afslaget skal være proportionelt med produktets værdiforringelse. Den mest vidtgående misligholdelsesbeføjelse er ophævelse. Der kan ophæves over en mangel, såfremt den er væsentlig. I væsentlighedsvurderingen skal blandt andet tages hensyn til, hvor stor ulempe ophævelsen har for parterne, samt manglens omfang og karakter. Slutteligt kan kreditor søge erstatning hos debitor, hvis denne har lidt et tab, og de almindelige erstatningsretlige betingelser er opfyldt.

Kapitel 3 – Lejeretlig aftaleindgåelse

3.1 Lejeloven

Lejeloven omfatter udelukkende aftaler omkring leje af hus eller husrum til beboelse, jf. lejeloven § 1, stk. 1. Loven omfatter ikke lejeaftaler vedrørende ferie- og fritidsboliger, selvom disse er huse eller husrum til beboelse, jf. lejeloven § 1, stk. 3. Benyttes erhvervslejemål til beboelse, er disse ikke omfattet af lejeloven, da kontraktens formål afgør lovgivningsgrundlaget.

3.1.1 Skriftlighed

De almindelige aftaleretlige principper finder anvendelse i lejeloven, mere specifikt tilbud og accept.⁸¹ Her findes ikke et krav om skriftlighed. I lejeloven findes ingen krav om skriftlighed, medmindre en part kræver det, jf. lejeloven § 11, stk. 1. Det er svært at dokumentere en mundtlig aftale.⁸² Kræver f.eks. lejer en skriftlig udarbejdelse af lejeaftalen, skal udlejer være behjælpelig med at udfærdige dokumentet. Skal dokumentet bruges til dokumentation af husleje til ansøgning om boligstøtte, kan lejer kræve erstatning, hvis denne mister boligstøtte i én eller flere måneder, såfremt udlejer ikke giver accept.⁸³

3.1.2 Formkrav og typeformular

Det fremgår af lejelovens § 14, at der ikke findes formkrav, men at benyttede blanketter skal være autoriserede. Indenrigs- og boligministeren skal autorisere blanketterne. Benyttes en ikke autoriseret blanket, der giver lejer større forpligtelser eller færre rettigheder, bliver disse dele af aftalen ugyldige, mens den resterende del af aftalen består.⁸⁴ Dette sker for at beskytte lejer, som i denne transaktion anses som en forbruger. Urimelige aftalevilkår bliver dermed fjernet fra kontrakten. Den nugældende typeformular A.10 indeholder specifikke krav, informationer og udseende.⁸⁵ Typeformularen er et prætrykt dokument, hvori tekstfelter udfyldes med informationer såsom lejers navn, lejemålets adresse og størrelse.⁸⁶ Det er forbudt at forsøge at skjule egne vilkår blandt standardkontraktens vilkår ved at matche typografi til den prætrykte tekst. Forventer lejer, at der foreligger en standardkontrakt, vil denne oftest acceptere vilkårene med tanke på, at den er autoriseret.⁸⁷ Typeformularen er delt ind i paragraffer, hvori udlejer må tilføje egne vilkår under § 11. Her kan f.eks. forefindes vilkår om, at lejer ikke må sætte gardiner op i vinduernes træramme. Dette er lejer dog opmærksom på, da kontrakten skal fremsendes med en vejledning, hvori lejer får oplysninger om vilkårene i kontrakten.⁸⁸ Sendes denne vejledning ikke med, kan kontrakten erklæres ugyldig. Lejer bliver yderligere beskyttet ved, at udlejere med større ejendomme har krav på at benytte ens kontrakter og

⁸¹ (Edlund & Grubbe, 2022) side 63

⁸² (Hansen & Ulfbeck, 2023) side 56

⁸³ (Edlund & Grubbe, 2022) side 66

⁸⁴ (Grubbe, Typeformularer og blanketter i boliglejemål, TBB 2016.186)

⁸⁵ (Edlund & Grubbe, 2022) side 70-71

⁸⁶ (Edlund & Grubbe, 2022) side 71

⁸⁷ (Edlund & Grubbe, 2022) side 68

⁸⁸ (Edlund & Grubbe, 2022) side 73

vilkår i alle lejemål i boligen.⁸⁹ Afvigelser kan gyldigt forekomme, men her skal større forpligtelser for lejer give andre fordele som f.eks. lavere husleje, hvis lejemålet er tidsbegrænset, mens de resterende lejemål er tidsubegrænsede. I disse tilfælde skal lovens præceptive regler stadig overholdes.

3.1.3 Fravigelighed

Lejeloven kan fraviges, men kapitlerne er overvejende præceptive.⁹⁰ Dette har grund i forbrugerhensyn. Som nævnt i afsnittet ovenfor anses lejer som en forbruger, hvilket medfører, at der bliver taget større hensyn. Lejelovens § 11, stk. 2 foreskriver, at aftalen anses for at være indgået på lejelovens vilkår, medmindre andet er udtrykkeligt skrevet i kontrakten. Lejelovens kapitler har slutteligt en paragraf, som oplyser, om kapitlet er deklaratorisk eller præceptivt. Samtlige kapitler er præceptive og kan ikke fraviges. De kan dog fraviges, hvis det er til fordel for lejer, jf. f.eks. lejeloven § 93. Dette viser forbrugerhensynet, da dette sikrer, at lejer aldrig bliver stillet dårligere end reglerne i loven.

3.1.4 Delkonklusion

De ovenstående afsnit har undersøgt lejelovens aftaleindgåelse, herunder om der findes aftalefrihed eller ej.

Lejeloven har intet krav om skriftlighed, men derimod krav om, at der skal ske skriftlig udfærdigelse, hvis en part efterspørger dette. Til selve kontrakten skal den autoriserede typeformular benyttes. Dette bundler i, at forbrugeren skal beskyttes og ikke snydes. Sammen med kontrakten skal medsendes en vejledning, som guider lejer igennem lejekontrakten og punkter, hvor denne skal være opmærksom. Kontrakten er indgået på lejelovens vilkår, medmindre andet er skrevet, hvilket betyder, at de præceptive regler skal overholdes. I hvert kapitel i loven findes en paragraf, som foreskriver, om kapitlet er fravigeligt. Lejeloven er overordnet set meget præceptiv og kan kun fraviges, hvis det stiller lejer bedre.

⁸⁹ (Edlund & Grubbe, 2022) side 68

⁹⁰ (Edlund & Grubbe, 2022) side 77

3.2 Erhvervslejeloven

Erhvervslejeloven omfatter udlejede lokaler til brug til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven § 1. Bliver der udlejet til f.eks. restaurantdrift, men lejer efter aftaleindgåelse benytter baglokalet til beboelse, er kontrakten stadig omfattet af loven.⁹¹ Den 1. januar 2000 skete en lovændring. Indtil da blev boligleje og erhvervsleje reguleret i samme lov. Dette mente udlejere og fagfolk ikke var fordelagtigt for erhvervsudlejning. I forslaget til loven blev der lagt stor vægt på, at den nye lov skulle bryde med tidligere principper om grundlæggende beskyttelse af lejere.⁹² Den daværende lejelov skulle deles således, at der fremover fandtes en lejelov, hvor lejerens er beskyttet, og en erhvervslejelov, hvor lejeren er mindre beskyttet. Dette ville medføre, at ufravigelige regler bliver fravigelige i erhvervslejemål.⁹³ Således blev ”erhvervslejeloven” indført pr. 1. januar 2000. De følgende afsnit vil kun undersøge reglerne i denne lovgivning.

3.2.1 Skriftlighed

Der findes intet krav om skriftlighed for erhvervslejekontrakter. En skriftlig kontrakt skal imidlertid udfærdiges, hvis en part kræver det, jf. erhvervslejeloven § 5, stk. 1. Ved mundtlige kontrakter forekommer større sandsynlighed for uoverensstemmelser. Disse opstår ved, at parterne ikke har en kontrakt, hvori de kan finde de oplysninger samt rettigheder og forpligtelser, som skal overholdes.⁹⁴ Mundtlige aftaler er i særdeleshed upraktiske, hvis tvisten bliver så uløselig, at parterne må inddrage retten. Her kan det sjældent bevises, hvad der mundtligt er aftalt, og dermed er det en udfordring at finde en løsning.

3.2.2 Fravigelighed

Som udgangspunkt finder lovens fravigelige bestemmelser anvendelse på kontrakten, medmindre andet er aftalt og kan dokumenteres, jf. erhvervslejeloven § 4. Ved skriftlige kontrakter kan det således let dokumenteres, men dokumentationen er en udfordring ved mundtlige aftaler. Ved manglende

⁹¹ (Nielsen, 2021) side 31

⁹² (LFB 1999-12-07 nr. 33; Betænkning over Forslag til lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejelov))

⁹³ (LFB 1999-12-07 nr. 33; Betænkning over Forslag til lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejelov))

⁹⁴ (Nielsen, 2021) side 36

dokumentation falder parterne tilbage på de almindelige fortolkningsprincipper.⁹⁵ Her menes især en ordlydsfortolkning af, hvad parterne har ment ved aftaleindgåelsen.

Da erhvervslejeloven bygger på aftalefrihed, giver dette mulighed for individuelle aftaler imellem parterne.⁹⁶ Dette giver mulighed for forhandling samt tilpassede vilkår til det specifikke lejemål. Parterne anses for ligeværdige i forholdet, altså begge erhvervsdrivende, hvilket medfører, at lejer ikke er beskyttet på samme måde. Der findes imidlertid stadig præceptive regler.⁹⁷ Hvert kapitel i erhvervslejeloven har en paragraf, som oplyser, hvilke paragraffer i kapitlet som kan fraviges. Dette ses f.eks. i § 72 i kapitel 12. Der skal lægges vægt på, at kapitlet ikke kan fraviges til skade for lejer, hvilket betyder, at det kan afviges, hvis det tilgodeser lejer.

3.2.3 Delkonklusion

Ud fra de ovenstående afsnit konkluderes det, at erhvervslejeloven er overvejende deklatorisk. Dette var en af de store ændringer, som lovændringen i 2000 medførte.

Der er ikke krav om skriftlighed, men en kontrakt skal udarbejdes, hvis det kræves. Som ved lejeaftaler kan en mundtlig aftale være udfordrende, da parterne ikke kan bevise, hvad der er aftalt. Erhvervslejere er ikke beskyttet i samme grad, som boliglejere er. Der er imidlertid stadig præceptive regler i erhvervslejeloven. Disse regler skal overholdes, men oftest kan de fraviges til fordel for lejer.

3.3 Opsamling

Dette kapitel har undersøgt aftaleindgåelse på det lejeretlige område. Af dette kan konkluderes, om de omtalte love er overvejende præceptive eller deklatoriske.

I lejeloven findes ingen krav til skriftlighed. En kontrakt skal dog udarbejdes, hvis en part kræver det. Ved boliglejemål skal der bruges en typeformular til lejekontrakten, som yderligere skal fremsendes med en vejledning. Disse forhold taler for, at lejer som forbruger er anset som den svage part og dermed skal beskyttes. Yderligere findes, at lejeloven overvejende indeholder præceptive regler, som

⁹⁵ (Nielsen, 2021) side 38

⁹⁶ (Nielsen, 2021) side 38-39

⁹⁷ (Nielsen, 2021) Side 42-43

ikke kan afviges til skade for lejer. Dette bunder i, at lejer som tidligere nævnt anses som værende den svage og uvidende part, der skal hjælpes og beskyttes ved indgåelse af kontrakter.

Erhvervslejekontrakter reguleres efter d. 1. januar 2000 i erhvervslejeloven. Den nye lov bunder i aftalefrihed imellem parterne, samt at disse er ligesindede. Her er der ej heller krav om skriftlighed, yderligere findes heller ingen typeformular, som skal benyttes. Dette giver parterne stor frihed til formen og indholdet af kontrakten. Erhvervslejeloven indeholder imidlertid præceptive regler, blot ikke i så stort omfang som lejeloven.

Det konkluderes, at lejeloven er overvejende præceptiv og beskyttende, mens erhvervslejeloven er overvejende deklaratorisk og med aftalefrihed.

Kapitel 4 – Udlejers forpligtelser ved starten af lejeperioden

4.1 Lejeloven

I det følgende vil projektet undersøge udlejers forpligtelser ved opstart af lejemålet. Heriblandt forsinkelse af overtagelsen, indflytningsrapport samt mangler ved indflytning. Dette undersøges for at finde frem til, hvornår der kan opstå en mangel i lejeforhold, hvilket senere benyttes til besvarelse af problemformuleringen.

4.1.1 Forsinkelse

I dette afsnit søger specialet at klarlægge reglerne vedrørende overtagelse og forsinkelse af et lejemål. Yderligere om dette resulterer i en mangel og misligholdelsesbeføjelser for lejer.

I lejekontrakten vil der fremtræde en overtagelsesdato. Er lejemålet ikke klar på denne dato, og får lejer dermed ikke adgang til lejemålet, anses det som en forsinkelse.⁹⁸ Dette fremgår af lejelovens § 94. Lejer kan betinge overtagelsen til det aftalte tidspunkt.⁹⁹ Denne dato er ikke den almene overtagelsesdato, lejer skal udtrykkeligt informere om, at denne betinger aftale til et specifikt

⁹⁸ (Edlund & Grubbe, 2022) side 101

⁹⁹ (Edlund & Grubbe, 2022) side 101

overtagelsestidspunkt. Overholdes dette ikke, kan lejer berettiget ophæve aftalen. Dette er dog yderligere betinget af, at forsinkelsen skal skyldes udlejer.¹⁰⁰ Her kan der f.eks. være tale om, at udlejer har hyret håndværkere, der ikke er færdige med istandsættelse på den aftalte dag. Det ses dog sjældent, at forsinkelse leder til ophævelse, da lejer dermed ikke har noget sted at bo efterfølgende.¹⁰¹ Oftest benytter lejer muligheden for at kræve et afslag i lejen for den periode, lejer ikke har rådighed over lejemålet. Kan ansvaret placeres hos udlejer, kan lejer yderligere søge erstatning for ekstraomkostninger.¹⁰² Dette kan omfatte opmagasineringsomkostninger samt udgifter til midlertidig bolig. Kan udlejer dog bevise, at denne ikke er ansvarlig for forsinkelsen, kan erstatningen ikke rettes mod udlejer.

4.1.2 Indflytningsrapport og lejemålets faktiske stand

Nedenstående afsnit omhandler indflytningsrapporten og lejemålets faktiske stand ved overtagelse. Det er vigtigt at klarlægge lejemålets faktiske stand, da lejer ikke skal istandsætte lejemålet til en bedre stand ved fraflytning.

Lejer har ret til at få stillet det lejede til rådighed i god og forsvarlig stand fra lejeperiodens start, jf. lejeloven § 89. Dette indebærer, at lejemålet skal være rengjort, alle ruder skal være hele, og samtlige yderdøre skal have funktionsdygtige låse og nøgler. Dette kan dog ikke anses som en udtømmende liste.¹⁰³ Der kan forekomme tilfælde, hvor ”god og forsvarlig stand” er tilsidesat. Dette kan opstå, hvis parterne aftaler, at lejer skal være ansvarlig for istandsættelsen, men med økonomisk hjælp fra udlejer.¹⁰⁴ Denne tilsidesættelse kan lovligt aftales, såfremt parterne er enige om fordelingen af vilkår og pligter. Har lejer fået en fremvisning i lejemålet, inden denne underskrev kontrakten, er kutymen, at standen skal være som ved fremvisningen eller bedre.¹⁰⁵ På denne måde sikres lejer imod en væsentlig ringere stand end den tidligere sete stand. Der kan naturligvis foreligge skjulte mangler, som lejer ikke ser ved en fremvisning, f.eks. om emhætten og alle kogeplader fungerer.

¹⁰⁰ (Edlund & Grubbe, 2022) side 101

¹⁰¹ (Edlund & Grubbe, 2022) side 101

¹⁰² (Edlund & Grubbe, 2022) side 102

¹⁰³ (Edlund & Grubbe, 2022) side 102

¹⁰⁴ (Edlund & Grubbe, 2022) side 102

¹⁰⁵ (Edlund & Grubbe, 2022) side 102

Den 1/7 2015 trådte en ny lejelov i kraft. Den nye lovgivning gjorde det lovpligtigt for udlejer at udføre ind- og fraflytningssyn.¹⁰⁶ Yderligere blev begrebet ”normalistandsættelse” indført. Dette skulle erstatte det forhenværende begreb ”nyistandsættelse”.¹⁰⁷ Nyistandsættelse indebar en stor forpligtelse for lejer, da lejemålet ved fraflytning skulle istandsættes, så standen var som ny. Ved normalistandsættelse er lejers forpligtelse indskrænket til ”hvidtning, tapetsering, maling og behandling af gulve”, jf. lejeloven § 111, stk. 2.

Ved indflytning er udlejer forpligtiget til gennemgang af hele lejemålet sammen med lejer. Her tages billeder af lejemålets faktiske stand samt allerede konstaterede mangler.¹⁰⁸ Her dokumenteres særligt eksisterende skader og mangler, så lejer ikke hæfter for disse ved fraflytning. Udlejer har pligt til at indkalde lejer senest to uger, før synet finder sted.¹⁰⁹ Indkaldes der for sent, kan lejer ikke holdes ansvarlig for manglende vedligeholdelse, dog stadig skader, som er opstået ved lejers culpøse adfærd. Det samme gælder, hvis indflytningsrapporten ikke sendes rettidigt til lejer.¹¹⁰ Udlejer skal fremsende rapporten til lejer elektronisk ved overtagelsen eller senest to uger efter i fysisk form.

4.1.3 Mangler ved indflytning og lejerreklamationsfrist

I lejelovens § 95 findes hjemmelen for, hvornår der er tale om en lejeretlig mangel samt parternes forpligtelser ved mangler:

”Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående i den stand, som lejereren efter retsforholdet mellem lejereren og udlejereren kan kræve, og afhjælper udlejereren ikke straks manglen efter påkrav derom, kan lejereren selv afhjælpe den for udlejerens regning. Vedrører manglen det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el.lign., kan lejereren ved fogedens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe manglen. 1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejereren uberettiget har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el.lign. Hvis manglen vedrører det lejedes forsyning med varme, opvarmning af brugsvand, el eller vand, kan lejereren rette henvendelse til kommunen med henblik på at få genoptaget forsyningen efter reglerne i kapitel 3 om kommunal sikring af forsyning med vand, varme og el i lov om boligforhold.

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

¹⁰⁶ (Edlund & Grubbe, 2022) side 103

¹⁰⁷ (Edlund & Grubbe, 2022) side 103

¹⁰⁸ (Edlund & Grubbe, 2022) side 104

¹⁰⁹ (Edlund & Grubbe, 2022) side 104

¹¹⁰ (Edlund & Grubbe, 2022) side 104

Dette afsnit behandler retlige og fysiske mangler ved overtagelse af et lejemål samt lejers reklamationsfrist og udlejers afhjælpningspligt. Dette er væsentlig at undersøge for at besvare problemformuleringen, da det er lovhjemlen for de domme, som senere vil blive analyseret i specialet.

En mangel i et lejemål kan være retlig eller fysisk.¹¹¹ En retlig mangel er en juridisk mangel, som indskrænker lejers brugsret.¹¹² Her er oftest tale om et myndighedspåbud omkring, at lejemålet ikke må anvendes til beboelse. En retlig mangel kan yderligere være, hvis udlejer har udlejet lejemålet til flere lejere på samme tid. Her vil de efterfølgende lejere stride imod tredjemands ret til lejemålet.¹¹³ Det er sjældent, at en retlig mangel kan udbedres af udlejer, da manglen ikke altid skyldes udlejers handling. En fysisk mangel er en mangel, hvor lejemålet mangler en egenskab, som udlejer har lovet ville være til stede.¹¹⁴ Denne mangel behøver ikke nødvendigvis at være indskrevet i lejekontrakten, men blot være til stede ved en fremvisning. Det kan anses som en mangel, hvis lejemålet indeholdt en vaskemaskine ved fremvisningen, men at denne ikke var til stede ved indflytningen. En fysisk mangel er yderligere ting, som ikke er som aftalt.¹¹⁵ Dette er f.eks. dårligt malerarbejde i forbindelse med istandsættelsen eller en stikkontakt, som ikke er funktionsdygtig. Uanset manglens størrelse, betydning eller art er det bedst, hvis lejer dokumenterer den.¹¹⁶ Ved dokumentation beskytter lejer sig selv samt sin fremtidige retsstilling. Dokumentation kan benyttes af lejer til at bevise, at en skade eller mangel fandtes allerede ved dennes indflytning, og at lejer derfor ikke skal hæfte for den ved fraflytning.

Ved lejeforholdets begyndelse skal der udarbejdes en indflytningsrapport som beskrevet i ovenstående afsnit. Her har lejer to uger fra overtagelsesdatoen til tilføjelse af fejl og mangler, som bliver opdaget ved ibrugtagning af lejemålet.¹¹⁷ Som beskrevet ovenfor sikrer dette lejers stilling og hæftelse ved fraflytning. Nu til dags sker dette oftest elektronisk over en hjemmeside, som både lejer og udlejer kan lægge billeder og tekst ind på. Reklamerer lejer ikke rettidigt, mister lejer sin ret til senere at påberåbe sig manglen og kræve udlejers afhjælpning.¹¹⁸ Yderligere kan det også betyde, at

¹¹¹ (Edlund & Grubbe, 2022) side 104

¹¹² (Edlund & Grubbe, 2022) side 104

¹¹³ (Edlund & Grubbe, 2022) Side 104

¹¹⁴ (Husen, 2012) side 30

¹¹⁵ (Andreasen, 2013) side 48

¹¹⁶ (Andreasen, 2013) side 48

¹¹⁷ (Edlund & Grubbe, 2022) side 106

¹¹⁸ (Edlund & Grubbe, 2022) side 106

lejer selv hæfter for manglen ved fraflytning. Opstår der mangler i lejemålet i løbet af lejeperioden, skal lejer reklamere snarest muligt, hvorefter udlejer har pligt til at afhjælpe problemet.¹¹⁹

Undersøges lovforarbejdet til §§ 95 og 96, findes grundlaget for lovens ordlyd. Lejelovens § 95 har til hensigt at omfatte tilfælde, hvor det lejede ikke er i den stand, som lejeaftalen og loven foreskriver.¹²⁰ Dette omfatter mangler ved opstart af lejemålet samt mangler, der opstår i lejeperioden. Forarbejdet lægger vægt på, at det afgørende er parternes aftale og bestemmelserne i lejeloven. Der skal derfor udarbejdes en objektiv vurdering i hver enkelt sag, om der er tale om en mangel.¹²¹ Yderligere nævnes, at hvis lejer accepterer en defekt, kan lejer ikke senere kræve afhjælpning fra udlejer. I tilfælde, hvor lejer bliver generet af udlejers afhjælpnings- og vedligeholdelsesarbejde, skal lejer tåle dette i perioden.¹²² Udlejer skal imidlertid være hensynsfuld og aftale med lejer, hvis der skal foregå større arbejder. Yderligere skal udlejer udføre arbejderne hurtigst muligt. Overholdes dette ikke, bliver arbejdet en mangel i sig selv. Tilsidesætter udlejer sin afhjælpningspligt og ikke straks afhjælper, kan lejer afhjælpe for udlejers regning.¹²³ Medmindre dette sker igennem en fogedforretning, efterlader dette dog lejer økonomisk blottet, da denne selv betaler udgifterne for derefter at søge tilbagebetaling hos udlejer.

4.1.4 Ophævelse

Lejelovens § 96 beskriver, at lejer kan ophæve aftalen, såfremt manglen er væsentlig:

”Er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 95, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen, eller kan den ikke afhjælpes inden for en rimelig tid, kan lejer hæve lejeaftalen, hvis manglen må anses for væsentlig, eller udlejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 2. Er manglen afhjulpet, inden lejer har hævet lejeaftalen, kan lejer ikke senere påberåbe sig manglen som grund for ophævelse.”

Forekommer der mangler i lejemålet, har lejer ret til at få manglen afhjulpet. Udlejer har pligt til at hjælpe straks.¹²⁴ Sker der ikke afhjælpning, har lejer ret til at ophæve lejekontrakten, såfremt der er

¹¹⁹ (Edlund & Grubbe, 2022) side 108

¹²⁰ (Bek, 2021) bemærkning til § 95

¹²¹ (Bek, 2021) bemærkning til § 95

¹²² (Bek, 2021) bemærkning til § 95

¹²³ (Bek, 2021) bemærkning til § 95

¹²⁴ (Edlund & Grubbe, 2022) side 657

tale om en væsentlig mangel. Her skal ske en konkret vurdering af parternes aftale, omstændighederne, og hvem der bærer bevisbyrden.¹²⁵ Vil lejer ophæve kontrakten, skal denne fremsende et påkrav til udlejer omkring afhjælpning straks. Heri skal det yderligere fremgå, at lejer har til hensigt at ophæve aftalen, såfremt udlejer ikke afhjælper manglen, jf. lejeloven § 95. En ophævelse betyder, at begge parter bliver frigjort fra deres forpligtelser, hvilket medfører, at lejer straks skal fraflytte lejemålet.¹²⁶ Der er begrænset antal domsafgørelser på området, da ophævelse betyder, at lejer skal fraflytte lejemålet.¹²⁷ Dette er for mange lejere uhåndgribeligt, da meget få på kort tid kan finde ny bolig. Trods en væsentlig mangel vælger mange lejere at opsige i stedet for at ophæve, da lejer hermed har opsigelsesperioden til at finde ny bolig.

4.1.5 Vedligeholdelse

Lejeloven § 111 definerer vedligeholdelse som *”(...) reparationer og udskiftninger, som udføres med henblik på at bevare og opretholde lejemålets og ejendommens stand, efterhånden som der sker forringelse ved slid og ælde”*. Yderligere defineres indvendig vedligeholdelse som hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve, jf. stk. 2. Alt andet er udvendig vedligeholdelse. Lejelovens kapitel 12 pålægger udlejer al vedligeholdelse, undtagen nøgler og låse, hvilket er lejers ansvar, jf. stk. 3. Dette kapitel er imidlertid deklaratorisk, hvilket i praksis betyder, at lejer oftest bliver pålagt den indvendige vedligeholdelse.¹²⁸ Selvom vedligeholdelsen fysisk befinder sig indenfor, falder dette ikke ind under lejers vedligeholdelse, medmindre der er tale om en i stk. 3 nævnt vedligeholdelse. Yderligere skal der skelnes imellem vedligeholdelse og forbedringer.¹²⁹ Vedligeholdelse skal lovpligtigt ske, mens en forbedring er udlejers aktive valg og kan dermed medføre en huslejestigning for lejer.

4.1.6 Delkonklusion

Det konkluderes ud fra ovenstående, at der kan opstå mangler af forskellige grunde. Der kan være tale om en forsinkelse, hvor lejer ikke får rådighed på den aftalte dato. Oftest vil lejer ikke søge en

¹²⁵ (Edlund & Grubbe, 2022) side 667

¹²⁶ (Bek, 2021) bemærkning til § 96

¹²⁷ (Edlund & Grubbe, 2022) side 667

¹²⁸ (Edlund & Grubbe, 2022) side 157

¹²⁹ (Edlund & Grubbe, 2022) side 111

ophævelse af kontrakten, da denne efterfølgende ikke vil have et sted at bo. Her kræves ofte et afslag i lejen for den del af perioden, hvor lejer ikke har haft råderet over lejemålet. *(Ved overtagelsen skal der laves et indflytningssyn. Til dette syn skal lejemålet gennemgås, hvor den nuværende stand dokumenteres. Dette deltager både lejer og udlejer i. Lejer skal have udleveret rapporten senest to uger efter synet. Sker dette ikke, er det en mangel, og lejer kan ved fraflytning ikke holdes ansvarlig. Rapporten dokumenterer lejemålets faktiske stand, hvorefter lejer har to uger til selv at tilføje mangler til listen.* Findes der mangler ved indflytningen, har udlejer afhjælpningspligt. Disse mangler kan både være retlige eller fysiske. Det er mest almindeligt med fysiske mangler. Er manglen væsentlig, kan lejer ophæve aftalen. Om en mangel er væsentlig, kommer an på en konkret vurdering. I denne vurdering skal indgå kontraktens indhold samt parternes omstændigheder.

4.2 Erhvervslejeloven

I dette afsnit undersøges forpligtelser i erhvervslejemål. Yderligere undersøges, hvornår der er tale om en mangel, samt hvornår lejer kan ophæve aftalen. Dette skal senere bruges som grundlag for besvarelse af problemformuleringen.

4.2.1 Forsinkelse

I dette afsnit undersøges forsinkelse, da dette kan lede til en mangel i lejeforholdet. Det er parternes aftale, der er afgørende for, hvornår og i hvilken stand lejemålet skal overtages.¹³⁰ I kontrakten vil overtagelsesdato være beskrevet, samt i hvilken stand lejemålet er istandsat. Erhvervslejemål kan overtages ”råt”, hvilket betyder, at lejer selv indretter det efter egne behov. En forsinkelse kan opstå fra både lejer og udlejers side.¹³¹ Skal udlejer efter kontrakten sætte lejemålet i en aftalt stand, og udlejer herved har hyret håndværkere, som ikke er færdige til tiden, er dette en forsinkelse, som udlejer er ansvarlig for. Har lejer derimod selv hyret håndværkere til indretning af lejemålet, er lejer selv skyld i forsinkelsen. Enhver overskridelse af overtagelsesdatoen, anses som en forsinkelse uagtet begrundelse.¹³² Imidlertid skal forsinkelsen være udlejers ansvar, før lejer kan benytte misligholdelsesbeføjelser. Lejers misligholdelsesbeføjelser omfatter forholdsmæssigt afslag i lejen,

¹³⁰ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 97

¹³¹ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 97

¹³² (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 97

ophævelse og erstatning, jf. erhvervslejeloven § 17. Ved et afslag i lejen skal det være proportionelt til forsinkelsen, hvilket oftest betyder, at lejer ikke skal betale leje for de f.eks. to uger, denne ikke har haft rådighed over lejemålet.¹³³ Ophævelse kan ske ved væsentlig forsinkelse eller i den situation, hvor lejer har betinget kontrakten til et specifikt overtagelsestidspunkt.¹³⁴ Ved betinget overtagelse er det ikke nok, at den almindelige overtagelsesdato fremgår. Lejer skal gøre klart i kontrakten, at hvis der ikke overtages senest på X/X dato, bliver aftalen ophævet. Er aftalen ikke betinget, skal der foreligge væsentlig forsinkelse, før der kan ophæves.¹³⁵ Dette skal forstås ved, at lejer ikke kan ophæve, hvis der blot er tale om et fåtal af dage. Ulempen ved ikke at få adgang til lejemålet skal være væsentlig og oftest betyde, at lejer mister kunder og dermed omsætning. Lejer kan yderligere kræve erstatning fra udlejer.¹³⁶ Det er imidlertid en betingelse, at lejers tab kan føres tilbage til udlejer, samt at tabet skal være opstået i forbindelse med forsinkelse. Kan dette ikke opfyldes, kan lejer ikke søge erstatning.

4.2.2 Mangler ved lejemålet

Dette afsnit søger at klarlægge reglerne for, hvornår der er tale om en mangel i lejemålet. Erhvervslejelovens § 18 danner grundlaget for vurderingen:

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

Stk. 2. Lejereren kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer brugsværdien af det lejede for lejereren.

Ved aftaleindgåelse aftaler parterne, hvilken stand lejemålet skal være i ved overtagelse.¹³⁷ Ved erhvervslejemål kan parterne aftale standen, hvilket også omfatter, at lejemålet slet ikke er istandsat. Overholdes dette ikke, er der tale om en mangel. Fra overtagelsen har lejer to uger til at finde og meddele udlejer om manglen, jf. erhvervslejeloven § 21. Undlader lejer at meddele udlejer om fundne

¹³³ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 98

¹³⁴ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 98-99

¹³⁵ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 99

¹³⁶ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 100

¹³⁷ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 101

mangler, mister denne misligholdelsesbeføjelser. Det forekommer ikke som et krav, at lejer skal meddele udlejer skriftligt, for at reklamationen er gyldig.¹³⁸ Det foretrækkes imidlertid, at meddelelsen er skriftlig, da den derved kan benyttes som bevis i en eventuel retssag. Ved overtagelsen har lejer undersøgelsespligt. Således sikres, at lejer kan opdage mangler.¹³⁹

Der kan ydermere findes retlige mangler ved lejemålet.¹⁴⁰ I erhvervslejemål ses det ofte ved, at lejemålet er udlejet til drift af f.eks. restaurant, men at der efter lokalplanen kun må drives en anden form for virksomhed i lejemålet. Her sker en indskrænkelse af lejers brug af det lejede, hvilket er en mangel. Ved retlige mangler kan lejer kræve afslag i lejen, erstatning eller ophævelse.¹⁴¹

Hvilke misligholdelsesbeføjelser, lejer kan benytte, er bestemt af manglens væsentlighed, eller mangel på samme.¹⁴² Disse misligholdelsesbeføjelser er bestemt i erhvervslejelovens §§ 18-21: afhjælpning for udlejers regning, forholdsmæssigt afslag i lejen, ophævelse og erstatning. Udlejer har afhjælpningspligt, men bliver denne tilsidesat, har lejer ret til at udbedre manglen på udlejers regning.¹⁴³ Lejer skal dog acceptere, at visse mangler ikke kan udbedres på én dag. Lejer skal yderligere acceptere rimelig ventetid, før håndværkere kan udbedre manglen. Hyrer lejer selv håndværkere til udbedring, kan lejereren videresende fakturaen til udlejer.¹⁴⁴ Udbedres manglen ikke, men lejer vælger at acceptere den, kan lejer kræve afslag i huslejen.¹⁴⁵ Dette kan ske, såfremt manglen forringer brugsværdien. Der skal udarbejdes en konkret vurdering af lejemålets brugsværdi med og uden manglen, hvorefter huslejen nedsættes med et tilsvarende beløb. Før lejer kan kræve erstatning, skal der foreligge et tab, som kan føres tilbage til manglen.¹⁴⁶ Ydermere skal udlejer være ansvarlig for manglen. Har lejer ikke reklameret over manglen til udlejer, kan denne ikke kræve erstatning. Har udlejer derimod handlet svigagtigt eller fortiet mangler, er dette erstatningsgrundlaget.¹⁴⁷ Lejers sidste misligholdelsesbeføjelse er ophævelse af kontrakten.¹⁴⁸ Dette er behandlet i afsnittet nedenfor.

¹³⁸ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 102

¹³⁹ (Nielsen, 2021) side 117

¹⁴⁰ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 111-112

¹⁴¹ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 112

¹⁴² (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 101

¹⁴³ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 103

¹⁴⁴ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 103-104

¹⁴⁵ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 104

¹⁴⁶ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 107

¹⁴⁷ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 110

¹⁴⁸ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 106

4.2.3 Ophævelse

Er der en mangel i lejemålet, har lejer ret til at ophæve under bestemte betingelser, hvilket undersøges i dette afsnit. Disse findes i lejelovens § 19;

Er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 18, og afhjælper udlejer ikke straks manglen efter påkrav herom, eller kan den ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejer hæve lejeaftalen, hvis manglen må anses for væsentlig eller udlejer har handlet svigagtigt.

Stk. 2. Er manglen afhjulpet, inden lejer har hævet lejeaftalen, kan lejer ikke senere påberåbe sig manglen som grund for ophævelse.

Lejer kan ophæve, hvis der findes væsentlige mangler, fysiske, retlige eller forsinkelse.¹⁴⁹ Den første betingelse er afsendelse af et påkrav. Lejer skal fremsende et påkrav til udlejer, hvori denne oplyser, at der skal ske afhjælpning straks, samt at lejer har intention om at ophæve, hvis udlejer ikke afhjælper.¹⁵⁰ Sendes påkravet ikke, har lejer ikke ophævet korrekt. Afhjælper udlejer manglen, kan lejer ikke ophæve.¹⁵¹ Ved fremsendelse af et påkrav ønsker lejer, at udlejer skal afhjælpe manglen. Har lejer indrettet lejemålet til egne behov, har lejer oftest ikke interesse i at skulle ophæve og derved fraflytte lejemålet. Påkravet skal være tydeligt og specifikt, således at udlejer præcis ved, hvad der skal udføres for at stoppe ophævelsen.¹⁵² Ligesom lejer, har udlejer oftest heller ingen interesse i, at kontrakten bliver ophævet. Deraf skal udlejer være bekendt med grundlaget for lejers eventuelle ophævelse, og hvordan udlejer kan stoppe den.

Den anden betingelse for ophævelse er, at manglen skal være væsentlig. Væsentlighedsvurderingen, som bliver benyttet, stammer fra obligationsrettens principper.¹⁵³ Denne omfatter, at lejer kan ophæve over både faktiske og retlige mangler. Væsentlighedsvurderingen er streng, da lejer har adgang til en række andre mindre vidtgående misligholdelsesbeføjelser.¹⁵⁴ Dette betyder, at manglen skal udgøre en større indskrænkning i lejers benyttelse af det lejede samt brugsværdien. Manglen, der ophæves

¹⁴⁹ (Nielsen, 2021) side 301

¹⁵⁰ (Nielsen, 2021) side 302

¹⁵¹ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 106

¹⁵² (Nielsen, 2021) side 336

¹⁵³ (Nielsen, 2021) side 334

¹⁵⁴ (Nielsen, 2021) side 336

over, kan være oprindelig fra lejemålets start eller være opstået i lejeperioden.¹⁵⁵ Her har det betydning, at lejer dokumenterede manglen, såfremt denne opstod ved lejeperiodens start. Ved en mangel i lejeperioden skal det vurderes, om den er opstået ved, at en af parterne ikke har overholdt sin vedligeholdelsespligt. Her skelnes imellem lejers og udlejers pligter, hvilket er gennemgået i afsnittet nedenunder. Disse overvejelser skal laves, uanset om det er en retlig eller faktisk mangel, der er tale om. Ved retlige mangler, der først opstår efter lejemålets begyndelse, skal det være rimeligt, at udlejer bærer risikoen for manglen.¹⁵⁶

Det er lejer, som i sidste ende bærer risikoen for, at denne har ophævet korrekt.¹⁵⁷ Det er lejer, som skal vurdere, om der objektivt er tale om en væsentlig mangel inden ophævelsen, så lejer sikrer, at der ophæves korrekt. Ophæver lejer ikke på et korrekt grundlag, risikeres det, at lejer skal betale husleje i opsigelsesperioden¹⁵⁸ Findes der en uopsigelsesperiode i kontrakten, kan lejer yderligere risikere at skulle betale husleje i hele denne periode.

4.2.4 Vedligeholdelse

Ved vedligeholdelse skal der skelnes imellem indvendig og udvendig vedligeholdelse. Efter erhvervslejelovens § 16 skal udlejer holde det lejede i forsvarlig stand. Under dette falder, at udlejer skal vedligeholde forsyninger og afløb i lejemålet samt renholde og sørge for belysning på udendørsarealer og adgangsveje til lejemålet. Vedligeholdelse af hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve skal ske så ofte, som det er sædvanligt påkrævet, jf. stk. 3. For parterne er det let at blive enige om, hvorvidt en vandhane virker eller ej. Der, hvor uoverensstemmelser kan opstå, er ved hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.¹⁵⁹ Det er en subjektiv mening, hvornår gulvet er slidt nok til, at vedligeholdelse er påkrævet. Retligt må det lejede ikke forringes i værdi, men begge parter skal acceptere slid og ælde. Det er den part, der har vedligeholdelsespligten på det pågældende område, som bærer risikoen for slid og ælde samt hændelige skader.¹⁶⁰

¹⁵⁵ (Nielsen, 2021) side 335

¹⁵⁶ (Nielsen, 2021) side 339

¹⁵⁷ (Nielsen, 2021) side 338

¹⁵⁸ (Nielsen, 2021) side 338

¹⁵⁹ (Nielsen, 2021) side 111

¹⁶⁰ (Nielsen, 2021) side 111

Indvendig vedligeholdelse er efter loven begrænset til ovennævnte maling, hvidtning, tapetsering og behandling af gulve. Denne bestemmelse er fravigelig, hvilket oftest benyttes, da den er meget snæver.¹⁶¹ Bestemmelsen fraviges således, at lejer får en større vedligeholdelsespligt. Ved sådanne fravigelser skal parterne udtrykkeligt i kontrakten fastlægge, hvem der bærer ansvaret for hvilken vedligeholdelse.¹⁶²

Hvis en part tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, medfører dette misligholdelsesbeføjelser for modparten.¹⁶³ Hvis misligholdelsen medfører et tab for modparten, kan denne søge erstatning, hvis den misligholdende part har handlet culpøst. Misligholder lejer sin vedligeholdelsespligt, fremtræder dette oftest først ved lejers fraflytning.¹⁶⁴ For at forhindre dette kan det aftales i kontrakten, at udlejer gennemfører en inspektion årligt. Således nedsættes tidsperioden, hvori lejer kan misligholde op til fraflytning. Udbreder lejer ikke en mangel som følge af dennes vedligeholdelsespligt, kan udlejer gennemføre afhjælpning for lejers regning.¹⁶⁵ Giver lejer ikke udlejer eller dennes håndværkere adgang til lejemålet, kan udlejer tvinge dette igennem ved en fogedretssag. Sker der skade på ejendommen som følge af lejers tilsidesættelse, kan udlejer kræve erstatning. Hvis udlejer er den misligholdende part, kan lejer ligeledes hyre håndværkere og afhjælpe manglen for udlejers regning.¹⁶⁶ Lejer må under ingen omstændigheder modregne beløbet i næste periodes husleje, da dette kan sætte lejer i betalingsmisligholdelse. Forringer udlejers manglende vedligeholdelse det lejedes værdi samt brugsværdien for lejer, kan lejer kræve afslag i lejen, jf. erhvervslejeloven § 18, stk. 2. Afslaget skal være proportionelt med nedsættelse i brugsværdien.

4.2.5 Delkonklusion

De ovenstående afsnit har søgt at finde svar på, hvornår der i erhvervslejekontrakter er tale om en mangel. Det konkluderes, at der er tale om en mangel, såfremt lejemålet ikke er klar til overtagelse på den aftalte dato. Skyldes dette lejers egne handlinger, kan der ikke reklameres over dette. Er det derimod udlejes handlinger, som ligger til grund for forsinkelsen, anses dette som en mangel. Ved

¹⁶¹ (Nielsen, 2021) side 112

¹⁶² (Nielsen, 2021) side 112

¹⁶³ (Nielsen, 2021) side 111-112

¹⁶⁴ (Nielsen, 2021) side 110

¹⁶⁵ (Nielsen, 2021) side 114

¹⁶⁶ (Nielsen, 2021) side 114

overtagelse kan lejer opdage faktiske og retlige mangler. Disse kan lejer reklamere over, hvorved udlejer kan afhjælpe manglen. Lejer har yderligere ret til at reklamere over mangler, som løbende opstår i lejeperioden. Disse har udlejer ligeledes pligt til at afhjælpe. Er manglen væsentlig, kan lejer ophæve på to betingelser. Første betingelse er, at lejer skal fremsende et påkrav til udlejer, hvori det fremgår, at lejer har til hensigt at ophæve, hvis ikke udlejer afhjælper manglen. Den anden betingelse er, at manglen skal være væsentlig. Der skal laves en konkret vurdering af omstændighederne, før det kan besluttes, om en mangel er væsentlig eller ej. Yderligere kan der opstå mangler ved parternes tilsidesættelse af misligholdelsesforpligtelser. Har lejer misligholdt sin forpligtelse, kan lejer ikke reklamere over en mangel, som denne selv er ansvarlig for. Det er derfor vigtigt at klarlægge fordelingen af vedligeholdelse.

4.3 Opsamling

Dette kapitel har undersøgt, hvor og hvornår der kan opstå mangler i hhv. lejeloven og erhvervslejeloven. Undersøges lovhjemlen, er ordlyden af lejelovens § 95 og erhvervslejelovens § 18 overvejende ens. I § 95 er tilføjet yderligere hjemmel til, at lejer kan henvende sig til kommunen for hjælp. Lejelovens § 96 og erhvervslejelovens § 19 vedrørende lejers ret til ophævelse er en til en ens. Dette illustrerer, at der ikke er forskel i væsentlighedsvurderingen.

Lejeloven har fastlagte regler omkring indflytningssyn og lejemålets faktiske stand. Dette understøtter forbrugerhensynet i lejeloven, da det sikrer, at mangler fra lejemålets start er dokumenteret. Dette findes ikke i erhvervslejeloven, hvor parterne i langt større grad har aftalefrihed. Lejer har dog stadig ret til at reklamere over fejl og mangler ved lejemålets opstart samt at dokumentere disse, så lejer ikke hæfter for dem ved fraflytning.

Reglerne for, hvornår der er tale om en mangel, at en mangel kan være retlig og faktisk samt forsinkelse, er overordnet ens. Yderligere gælder det begge lejetyper, at udlejer har afhjælpningspligt. En forskel er ved fordelingen af vedligeholdelsespligter. Indvendig vedligeholdelse er defineret ens i begge lovgivninger, men i erhvervslejeloven kan parterne udvide lejers forpligtelser ved indgåelse af kontrakten. I lejeloven kan lejer ikke pålægges en større vedligeholdelsespligt end den i loven defineret indvendig vedligeholdelse. Som beskrevet i kapitel 3 ligger denne forskel i, at lejeloven er

opbygget med henblik på forbrugerhensyn, hvor erhvervslejeloven er opbygget på aftalefrihed imellem parterne.

Kapitel 5 – Væsentlige mangler i lejemål

5.1 Lejeloven

De følgende afsnit vil klarlægge, hvilke mangelstyper som kan opstå i boliglejemål. Dette undersøges ved gennemgang af en række domsafgørelser. Yderligere undersøges, hvilke omstændigheder som gør manglen væsentlig. Dette benyttes til besvarelse af problemformuleringen i konklusionen.

5.1.1 Skimmelsvamp

Ved undersøgelse af mangelstyper i boliglejemål, findes det, at der forekommer flest afgørelser omhandlende fugt og skimmelsvamp.

Skimmelsvamp er en svampevækst.¹⁶⁷ Denne vækst opstår ved høj luftfugtighed i et varmt rum. I beboelse er det ofte i badeværelse, bryggers og kælder, skimmelvækst findes. Skimmelsvamp sender sporer ud i luften i rummet og kan derved sprede sig. Det kan være svært som lejer at identificere skimmelsvamp, da der findes mange arter med meget forskelligt udseende.¹⁶⁸ Her hyres oftest en professionel, som undersøger præcis, hvilken slags skimmelsvamp der er tale om. Her bliver udarbejdet en rapport. Denne indeholder en redegørelse for den specifikke type skimmelsvamp samt en redegørelse for årsagen til skimmelsvampen.

Skimmelsvamp er sundhedsskadeligt og kan i værste tilfælde gøre mennesker syge.¹⁶⁹ Svampesporerne kan forårsage irritation i øjne, luftveje og næse.¹⁷⁰ I disse tilfælde vil lejer oftest opleve tørre slimhinder, hvilket skaber ubehag. I mere alvorlige tilfælde kan lejer udvikle astma eller reel allergi overfor skimmelsvamp. Hvis skimmelsvampen ikke behandles og fjernes, kan et tilfælde,

¹⁶⁷ (Patursson & Vedsted-Jakobsen, 2023)

¹⁶⁸ (Patursson & Vedsted-Jakobsen, 2023)

¹⁶⁹ (Patursson & Vedsted-Jakobsen, 2023)

¹⁷⁰ (Mosbech, 2024)

som startede med tørre slimhinder, udvikle sig til mere alvorlige og langvarige sygdomme.¹⁷¹ Derfor er det vigtigt at behandle skimmelsvamp korrekt og rettidigt.

Behandlingen af skimmelsvamp varierer alt efter omfanget af problemet.¹⁷² De fleste oplever en smule mug i brusekabinen eller i bunden af vinduerne. Dette er normalt og ufarligt grundet det lille omfang. Dette rengøres blot med en almindelig sprayrengøring til formålet. Ved større angreb af skimmelsvamp er det vigtigt at klarlægge årsagen til skimmelvæksten.¹⁷³ Det nytter ikke at starte behandling i tilfælde, hvor skimmelsvampen blot kommer tilbage få uger senere, fordi det bagvedliggende problem ikke er afhjulpet. Ved større plamager af skimmelsvamp kan det give det bedste resultat at fjerne maling og tapet, som er berørt af skimmelsvampen.¹⁷⁴ Der findes en række rengøringsmidler, som er desinficerende og dermed dræber skimmelvæksten. Derefter bør lejer rengøre hele lejemålet grundigt, da sporerne kan have spredt sig til alle andre rum.¹⁷⁵ Er der tale om et større område, søges professionel hjælp. Ved denne hjælp bliver der taget prøver, som giver svar på, hvilken art skimmelsvamp der er tale om. Der bliver yderligere undersøgt for det bagvedliggende problem, der giver anledning til fugt. Slutteligt udarbejdes der herefter en plan for behandling, som beboeren i boligen kan forholde sig til.¹⁷⁶

Ved behandling af skimmelsvamp ligger der en økonomisk byrde. Ved undersøgelsen af skimmelsvampens opståen klarlægges årsagen til fugten. Dette afgør, hvilken part der skal bære den økonomiske byrde. Opstår skimmelsvamp i ældre bygninger, er det oftest grundet utætheder i tag og/eller murværk.¹⁷⁷ I lejeboliger vil disse grunde føre til, at problemet er udlejers ansvar. I nyere boliger kan det forekomme, at et vandrør eller lignende er utæt, men oftest skyldes fugt lejers manglende udluftning.¹⁷⁸ Aktiviteter som længere, varme bade, madlavning under en ikke funktionsdygtig emhætte eller indendørs tørring af tøj kan lede til høj luftfugtighed i et lejemål. I disse tilfælde kan ansvaret pålægges lejer, hvis udlejer kan bevise, at det er manglende udluftning, som er skyld i problemet.

¹⁷¹ (Mosbech, 2024)

¹⁷² (Fredriksen & Jensen, 2023)

¹⁷³ (Fredriksen & Jensen, 2023)

¹⁷⁴ (Fredriksen & Jensen, 2023)

¹⁷⁵ (Fredriksen & Jensen, 2023)

¹⁷⁶ (Fredriksen & Jensen, 2023)

¹⁷⁷ (Patursson & Vedsted-Jakobsen, 2023)

¹⁷⁸ (Patursson & Vedsted-Jakobsen, 2023)

I det følgende behandles tre domsafgørelser, som viser den gældende ret ved tvister om skimmelsvamp. Yderligere analyseres, hvilke momenter retten lægger vægt på i bedømmelsen.

I TBB 2017.825 flyttede lejer ind i et lejemål, hvorefter der hurtigt blev opdaget fugt. Lejer reklamerede straks til udlejer, hvorefter udlejer vaskede væggen med et desinficerende middel, som skulle holde skimmelvæksten væk fremover. Imidlertid opdagede lejer skimmelsvamp igen 10 dage efter behandlingen. Efterfølgende blev der sendt en fagperson fra lejers forsikringsselskab samt en fagperson fra udlejers forsikringsselskab til lejemålet for at måle fugtniveauet. Begge konstaterede højt fugtniveau samt vurderede, at fugten kom udefra, og altså ikke kan skyldes lejers forhold. Udlejer fastholder imidlertid sin påstand om, at fugten skyldes lejers manglende udluftning i lejemålet. I retten forklarede lejer yderligere, at begge var blevet syge samt nogle af deres gæster. Lejerne har været til lægen, der har afgivet lægeerklæring på, at deres sygdom skyldes skimmelsvamp. Lejer udtalte yderligere, at denne inddrog en advokat, da udlejer ikke reagerede på lejers mange telefoniske henvendelser.

To af sagens dommere vurderede, at lejer ikke havde fremført bevis for, at det er udlejer, som er ansvarlig for skimmelsvampen. Modsat dette, mente den sidste dommer, at lejer havde bevist dennes udluftning godt nok. Ved tvivl vinder flertallet, hvilket medførte, at lejers ophævelse blev anset som uberettiget.

I landsretten forsøgte udlejer at påstå, at sagens hændelser havde været anderledes, end lejer havde forklaret. I udlejers forklaring forsøgte denne at fremstå mere aktiv og med en højere grad af afhjælpning, end hvad lejer tidligere havde forklaret. Landsretten lagde i deres afgørelse stor vægt på en tidligere lejers vidneforklaring. Den tidligere lejer udtalte, at denne havde samme fugtproblemer og samme sted, samt at udlejer ikke afhjalp skimmelsvampen korrekt. Dette ledte landsretten til at ændre boligrettens afgørelse og gav lejer medhold.

Landsretten lagde yderligere vægt på, at der blev fremlagt yderligere bevis for undersøgelsen, hvor der blev målt høj fugt i december 2014. Rapporten fra undersøgelsen viste også, at fugten stammede fra et utæt indvendigt nedløbsrør og dermed ikke noget, lejer havde ansvar for eller indflydelse på. Det bemærkes yderligere, at skimmelsvamp altid er en væsentlig mangel, såfremt udlejer ikke udfører

sin afhjælpningspligt straks. Bliver skimmelsvamp ikke afhjulpet korrekt og rettidigt, kan dette udvikle sig til alvorlig sygdom for beboerne i lejemålet.¹⁷⁹

Da lejerne af lejemålet allerede var blevet syge af skimmelvæksten, var dette yderligere grundlag for, at manglen var væsentlig, og at lejer har ophævet lejeaftalen berettiget. Landsretten tilkendte lejer erstatning for udgifter, denne har haft i forbindelse med opmagasinering af møbler ved flytning. Yderligere skulle lejer ikke betale husleje for perioden, efter ophævelsen blev fremsendt til udlejer.

I TBB 2018.758 opdagede lejer skimmelsvamp i lejemålets ene værelse ved opstarten af lejeperioden. Lejer kontaktede herefter udlejer, men denne gjorde ikke skridt til at løse problemet. Da skimmelsvampen ud fra lejers egen undersøgelse kun fandtes i det ene rum i lejemålet, valgte lejer at lukke døren til værelset og derefter opholde sig så meget som muligt i den modsatte ende af huset. Lejer hyrede en sagkyndig til at udføre en undersøgelse af problemet og derefter afgive en rapport, som beskrev omfanget af skimmelvæksten og mulig behandling af problemet. I rapporten blev fastsat, at skimmelsvampen kunne behandles på to til tre dage, hvorefter der skulle tapetseres og males på ny i værelset. Yderligere fremgik det, at lejer kunne bebo lejemålet under behandlingen, så længe døren til værelset blev forseglet. Lejer overtog lejemålet d. 10. maj 2016 og ophævede lejekontrakten d. 3. juni 2016, da skimmelsvampen fortsat ikke var blevet behandlet.

I boligretten fandtes det, at lejer uberettiget havde ophævet lejeaftalen. Dette skete på baggrund af sagkyndiges rapport samt vidneudsagn fra parterne. Her blev lagt særlig vægt på udlejers udsagn angående dennes handlinger i sagens forløb. Udlejer udtalte, at denne selv har boet i lejemålet uden problemer med fugt eller skimmelsvamp. Yderligere påstod udlejer, at denne havde taget skridt til afhjælpning af skimmelsvampen ved at vaske de berørte vægge i et desinficerende middel. Dette lagde to af sagens dommere til grund for afgørelsen. Modsat mente den sidste dommer, at udlejer ikke havde taget skimmelsvampen alvorligt og handlet hurtigt nok. Yderligere mente denne dommer, at skimmelsvamp var væsentlig, da det er sundhedsskadeligt for lejemålets beboere, hvis det ikke blev fjernet. Denne omstændighed pålægger et stort ansvar og hurtig reaktionspligt fra udlejer i tilfælde, hvor der konstateres skimmelsvamp.

Landsretten lagde i dennes bedømmelse vægt på, at skimmelsvamp var en væsentlig mangel, da det i værste fald er sundhedsskadeligt for mennesker og kunne medføre, at beboerne i lejemålet blev syge.

¹⁷⁹ (Patursson & Vedsted-Jakobsen, 2023)

Yderligere blev der lagt vægt på den sagkyndiges udtalelser i rapporten. Landsretten afgjorde heraf, at lejer har ophævet aftalen berettiget og derved ændrede boligrettens afgørelse.

I TBB 1999.367 flyttede lejer ind i et boliglejemål, hvor der senere blev konstateret skimmelsvamp. Lejemålet startede d. 31. juli 1995, men lejer ophævede lejekontrakten d. 11. marts 1996. Dette skete med begrundelse i, at lejemålet havde været angrebet af skimmelsvamp mindst én gang i 1995 og yderligere én gang i 1996. Lejer udtalte i retten, at lejer og dennes familie havde været syge fra december og frem til ophævelsen samt fraflytningen i marts. I forbindelse med lejers reklamation i 1995 blev der udarbejdet en rapport af en sagkyndig, som beskrev omfanget af skimmelvæksten. Denne rapport fik begge parter udleveret i hhv. slut oktober og start november. Efter rapporten blev fremsendt til parterne, gjorde udlejer ikke skridt til at afhjælpe problemet. Dette medførte i sidste ende lejers ophævelse.

I boligretten vurderedes det, at lejer havde ophævet aftalen berettiget. Dommerne lagde stor vægt på lejers udtalelse omkring familiens sygdom, samt at der forelå en lægeerklæring på sammenhængen mellem sygdommen og skimmelsvampen. Boligretten så bort fra udlejerens udtalelse om, at denne ville have handlet hurtigere, såfremt lejer havde informeret om sine helbredsproblemer. Boligretten fastslog, at skimmelsvampen var en væsentlig mangel i væsentligt omfang, og derfor var lejers ophævelse berettiget. Det er således ikke rettidig afhjælpning, da udlejer modtog rapporten i start november og først i marts påbegyndte afhjælpning af manglen. Da sagen kom for landsretten, afhørtes en overlæge som vidne. Overlægen støttede lejers lægeerklæring og udtalte, at det var meget sandsynligt, at lejers sygdom skyldes skimmelsvampen. Med dette stadfæstede landsretten boligrettens dom.

Da skimmelsvamp i værste tilfælde kan være sundhedsskadeligt for mennesker, anses dette som en væsentlig mangel i lejemål.¹⁸⁰ Med begrundelse i dette har udlejer pligt til at afhjælpe problemet straks, så det ikke udgør stor fare for lejer. Udbedring af en sådan mangel medfører ofte en økonomisk udgift.¹⁸¹ Det er derfor vigtigt at klarlægge, om det er lejer eller udlejer, der skal afholde den udgift. I sidste ende afgøres dette ud fra, om udlejer kan bevise at være skyld i fugten i lejemålet. Til dette

¹⁸⁰ (Mosbech, 2024)

¹⁸¹ (VEJ nr 46 af 05/08/2008, 2008) afsnit 1

benyttes den udarbejdede rapport ofte.¹⁸² Udlejer har undersøgelsespligt, hvis lejer kontakter omkring mulig skimmelsvamp.¹⁸³ I forarbejderne til lejeloven nævnes det ikke konkret, at udlejer har en specifik undersøgelses- eller afhjælpningspligt, når manglen er skimmelsvamp.¹⁸⁴ Det nævnes imidlertid, at ”god og forsvarlig stand” indebærer, at lejemålet blandt andet er fri for skimmelsvamp.¹⁸⁵ Af de ovenstående domsafgørelser udledes, at skimmelsvamp er væsentlig grundet sundhedsrisikoen for lejer af lejemålet.¹⁸⁶ Yderligere skal udlejer reagere straks. Hvis ikke dette opfyldes, er der tale om en væsentlig mangel.¹⁸⁷

5.1.2 Faktisk mangel

Dette afsnit søger at klarlægge, hvornår en faktisk mangel er væsentlig i en sådan grad, at dette giver lejer ret til ophævelse.

Lejelovens § 95 foreskriver, at der er tale om en mangel, hvis lejemålet ikke besidder egenskaber, som lejer kan kræve. Ved faktiske mangler menes faktiske og fysiske mangler, f.eks. defekt kogeplade. Faktiske mangler er mangel på en egenskab, som lejer forventer er i lejemålet.¹⁸⁸ Disse mangler kan være mindre, næsten ubetydelige ting, eller større ting, som er nødvendige for lejers dagligdag i lejemålet.¹⁸⁹ Dette er beskrevet uddybende i afsnit 4.1.3 ovenfor. Ligeledes behandles lejers rettigheder og udlejers pligter i det nævnte afsnit.

I det følgende undersøges lejers retsstilling ved faktiske mangler. Dette sker ud fra to domsafgørelser. Yderligere undersøges, hvad der gør en mangel væsentlig og dermed berettiger lejers ophævelse.

I TBB 2018.758 kontaktede en potentiel lejer udlejer angående en lejlighed. Ved fremvisningen i starten af juni konstaterede lejer, at lejemålet var i dårlig stand. Lejer udtalte efterfølgende, at det lignede, at lejemålet ikke var blevet istandsat efter forrige lejer. Udlejer stillede en betingelse for, at

¹⁸² (VEJ nr 46 af 05/08/2008, 2008) afsnit 4

¹⁸³ (VEJ nr 46 af 05/08/2008, 2008) afsnit 3

¹⁸⁴ (Bek, 2021) om § 89

¹⁸⁵ (Bek, 2021) om § 89

¹⁸⁶ TBB 2018.758

¹⁸⁷ TBB 1999.367

¹⁸⁸ (Husen, 2012) side 30

¹⁸⁹ (Andreasen, 2013) side 48

lejemålet skulle overtages straks, hvilket lejer var uforstående overfor, da det ikke var istandsat endnu. Lejer underskrev lejekontrakten 10 dage efter besigtigelsen af lejemålet.

Lejer ankom med flyttelæs og forventede at flytte ind i lejemålet d. 20. juli. Her opdagede lejer imidlertid, at lejligheden fremstod som ved fremvisningen. Lejer noterede sig, at der ikke var udført nogen rengøring, at der var skader på gulvet, at toilettet ikke fungerede optimalt, at der ikke var malet i hele lejemålet samt kun udført lappeløsninger vedrørende tapetet. Lejer nægtede herefter at modtage nøglerne og afleverede disse tilbage til naboen, der overrakte dem til udlejer. Herefter flyttede lejer sine ejendele ud af lejemålet igen. Yderligere reklamerede lejer til udlejer, som efterfølgende accepterede at udbedre manglerne straks. Udlejer udtalte dog, at denne mente, at lejer reklamerede for sent, da fristen udløb d. 15. juli. Udlejer meddeler lejer, at manglerne kan udbedres på tre dage. Endvidere udførte udlejer ikke afhjælpning straks, hvilket medførte, at lejer ophævede lejekontrakten, inden arbejdet blev igangsat.

I boligretten undredes dommerne over, at udlejer underskrev en kontrakt, hvori det aftaltes, at lejemålet var nyistandsat. Dette samtidig med, at udlejer stillede krav til lejer om straksovertagelse. Det vurderes, at lejer rettidigt havde reklameret over lejemålets mangler, da denne umuligt kan kræves at reklamere, inden lejer havde overtaget lejemålet. Udlejer havde yderligere ikke overholdt sin afhjælpningspligt, hvilket gav lejer rettighed til at ophæve lejeaftalen, såfremt manglen var væsentlig. I væsentlighedsvurderingen lagde boligretten vægt på, at der var en stor mængde mangler. Hver mangel, f.eks. at toilettet ikke fungerede optimalt, var i sig selv ikke en væsentlig mangel. I denne afgørelse udgjorde antallet af mangler væsentligheden. Boligretten afgjorde dermed, at lejer har ophævet lejekontrakten berettiget. Landsretten stadfæstede efterfølgende afgørelsen, men ændrede omfanget af den økonomiske erstatning.

I TBB 2018.758 flyttede lejer ind i et lejemål, hvor tidligere lejer havde efterladt flere møbler, og der ikke var rengjort eller nymalet som aftalt. Lejer fremsendte en mangelliste til udlejer, hvori det fremgik, hvad lejer anså som mangler. Denne liste inkluderede ting såsom blade i haven, efterladte møbler og lamper, manglende rengøring, at poolen ikke var rengjort og klar til brug, manglende hældning på gulvet på det ene badeværelse m.m. Efter lejers reklamation fjernede udlejer møblerne samt rengjorde lejemålet, men de resterende mangler bliver ikke udbedret. Grundet dette og manglende afhjælpning af skimmelsvamp ophæver lejer lejeaftalen. Både boligretten og landsretten

afgjorde, at de faktiske mangler ikke er væsentlige, og at lejer ikke kunne ophæve berettiget over disse. Landsretten afgjorde dog, at skimmelsvampen var væsentlig, hvilket medførte, at lejers ophævelse var berettiget. Blot ikke med begrundelse i de faktiske mangler, lejer havde reklameret over.

På baggrund af disse domme kan det udledes, at faktiske mangler i nogle tilfælde kan opfylde væsentlighedsvurderingen. En mindre faktisk mangel, som ikke bliver afhjulpet af udlejer, kan ikke i sig selv opfylde væsentlighedsvurderingen og dermed ikke blive grundlag for en berettiget ophævelse. Forekommer der derimod en række større, faktiske mangler, kan disse tilsammen opfylde væsentlighedsvurderingen og dermed udgøre en berettiget ophævelse for lejer. Da ikke to tilfælde er ens, skal der udføres en objektiv vurdering af manglens størrelse og indflydelse på lejers dagligdag i lejemålet.¹⁹⁰ Ved denne vurdering kan manglen findes for lille til at have større betydning i lejers dagligdag. Sker dette, vil lejer ikke kunne ophæve over manglen, da denne ikke opfylder væsentlighedsvurderingen. I en sådan situation vil lejer få ret til at udbedre manglen for udlejers regning, såfremt udlejer forsømmer sin afhjælpningspligt.¹⁹¹ Der er således ikke et definitivt svar på, om en faktisk mangel er væsentlig eller ej.

5.1.3 Lugtgener

I det følgende undersøges, hvornår og om lugtgener kan anses som en væsentlig mangel.

Lugt er noget, som påvirker alle mennesker. Nogle er mere sensitive end andre, blandt andet hvis lejer har astma.¹⁹² Dermed kan den samme lugtgene påvirke beboere i lejemålet forskelligt. Ydermere er lugtgener problematiske at bevise. Miljøstyrelsen har opsat specifikke grænseværdier for, hvor store lugtgener virksomheder må skabe.¹⁹³ Disse grænseværdier er dog fastsat med henblik på restauration og landbrugsgener.¹⁹⁴ Der findes ikke tilsvarende for lejeboliger. De typiske lugtgener, lejer kan opleve, er naboers røg- og madlugt, som transporteres gennem ventilationssystemer eller utætheder i

¹⁹⁰ (Bek, 2021) om § 95

¹⁹¹ (Bek, 2021) om § 95

¹⁹² (Astma-allergi.dk, u.d.)

¹⁹³ (Oxbøl, 2014)

¹⁹⁴ (Oxbøl, 2014)

trægulve og lignende.¹⁹⁵ Ved vedtagelse af lov om røgfri miljøer blev det forbudt at ryge indenfor i trappeopgange i etageejendomme, jf. § 18. Dette blev indført, så ikkerygere fik nedsat udsættelsen for tobaksrøg og dermed mindske den passive rygning.¹⁹⁶ Medmindre udlejer har forbudt rygning indenfor i de enkelte lejemål, kan det være udfordrende for lejer at få en nabo til at stoppe rygning indendørs.

Som undersøgt ovenfor, findes ikke en vejledning til brug i tilfælde, hvor lejer reklamerer over lugt i et lejemål. I det følgende undersøges retstillingen i et sådan tilfælde på baggrund af en domsafgørelse.

I U.2012.2194 V konstaterede lejer, at der var dårlig lugt i opgangen samt inde i lejligheden ved opstart af lejemålet. Lejer nævnte dog ikke manglen i indflytningsrapporten, da denne ville lufte ud og se, om det medførte en effekt. I retten udtalte lejer, at ved indflytningen d. 15. oktober var det ikke kun denne selv, men yderligere dennes søn og hyrede flyttefolk, som bemærkede lugten. Her kontaktede lejer udlejer, som mente, at der var tale om lugten fra malingen, samt at dette ville fortage sig ved udluftning. Lejer kontaktede herefter Lejernes Landsorganisation (LLO), som derefter var behjælpelig med at skrive et brev til udlejer. I brevet var beskrevet, at lejer mente, at der var så kraftige lugtgener, at lejemålet var ubeboeligt, og derfor krævede lejer øjeblikkelig afhjælpning, ellers ville lejer ophæve lejemålet. Dette brev blev fremsendt til udlejer d. 19. oktober samtidig med, at lejer fraflyttede lejemålet. D. 22. oktober kontaktede lejer igen udlejer, da lugten stadig hang ved, trods lejers flittige udluftning. Udlejer afviste klagen og henviste til huslejenævnet.

Under forløbet blev lejer opmærksom på, at den tidligere lejer blev fundet død i lejemålet. Ved udtale i retten understregede lejer, at det ikke var af psykologiske grunde, at denne ikke vil bo i lejemålet, men at det udelukkende var grundet lugten. Da udlejer d. 4. november ikke havde taget skridt til afhjælpning af problemet, ophævede lejer lejekontrakten.

Ved byrettens afgørelse blev der lagt vægt på vidneudsagn fra andre end lejer, som støtter lejers påstand omkring den voldsomme lugt. Byretten lagde derudover vægt på, at problemet ikke var midlertidigt, da almindelig udluftning ikke afhjalp problemet. Yderligere bemærkede byretten, at

¹⁹⁵ (Broström & Patursson, 2023)

¹⁹⁶ (Broström & Patursson, 2023)

ophævelsen faldt d. 4. november, men at næste lejer først overtog d. 1. december. Den ene dommer spekulerede i, om udlejer stiltiende erkendte problemet og prøvede at afhjælpe i det skjulte i perioden. Byretten afgjorde, at lejer udførte en berettiget ophævelse. Landsretten støttede efterfølgende ikke byrettens afgørelse. Landsretten lagde vægt på, at der ikke var forelagt konkret bevis for, at lugtgenen var så voldsom, at denne var væsentlig. Landsretten frikendte udlejer.

Da byretten og landsretten har afgjort dommen forskelligt, kan det udledes, at lugtgener kan være en væsentlig mangel og dermed grundlag for ophævelse fra lejers side. Det er imidlertid udfordrende at bevise, hvor kraftig lugten er. Fra lejelovens side findes der ingen grænser eller vejledning ift. lugtgener i boliglejemål. Lejelovens § 89 foreskriver, at udlejer skal overdrage lejemålet i god og ordentlig stand. Om dette indeholder lugtgener, kan diskuteres. Lugtgener nævnes ikke direkte i forarbejderne til loven.¹⁹⁷ Her nævnes, at lejemålet skal være rengjort, at affald skal være fjernet, samt at lejemålet skal være fri for skimmelsvamp og skadedyr. Hvis genen er så stor, så lejer vurderer, at denne ikke kan opholde sig længere tid i lejemålet, kan der argumenteres for, at lejemålet ikke lever op til god og ordentlig stand. Som bevist i domsafgørelsen lægges der stor vægt på vidneudsagn, da det ellers ikke kan bevises, hvor stor lugtgenen er.

5.1.4 Vandskade

Dette afsnit søger at klarlægge, hvornår en vandskade er væsentlig i en sådan grad, at lejer har ret til at ophæve lejekontrakten.

Opstår der en vandskade i et lejemål, er det vigtigt at klarlægge årsagen til skaden.¹⁹⁸ Årsagen til skaden bidrager til at fastlægge, hvem der skal betale for skaden. Har lejer overvandet en potted plante, hvilket har medført en skade på gulvet, er det lejer, som er ansvarlig for skaden.¹⁹⁹ Er der derimod tale om et sprængt vandrør eller lignende hændelig skade, er dette for udlejers risiko.²⁰⁰ Opstår en vandskade i et lejemål, er det vigtigt, at lejer overholder sin reaktionspligt, jf. lejeloven § 149, stk. 3. Er den skete skade uopsættelig, er det især vigtigt, at lejer overholder pligten og anmelder skaden

¹⁹⁷ (Bek, 2021) om § 89

¹⁹⁸ (Magnussen, 2024)

¹⁹⁹ (Magnussen, 2024)

²⁰⁰ (Magnussen, 2024)

straks.²⁰¹ Er der tale om et sprængt vandrør, er det i udlejers interesse at få stoppet skaden hurtigst muligt og dermed mindske udgifterne efterfølgende. Tilsidesætter lejer denne pligt, kan det i sidste ende betyde, at lejer bliver ansvarlig for en del af skaden.²⁰² Altså den del, som opstår, efter at lejer burde have anmeldt skaden.

I det følgende undersøges lejers retstilling i tilfælde af vandskade i lejemålet. Dette sker på baggrund af en domsafgørelse, hvori lejer ophæver, da udlejer ikke forbedrer vandskaden.

I TBB 2012.479 oplevede lejer af boliglejemålet, at der trængte vand ind i lejligheden. Lejer bemærkede manglen første gang i starten af juni 2009. I retten udtalte lejer, at denne havde taget telefonisk kontakt til udlejer flere gange, hvorefter der ikke blev udført afhjælpning. Til tider stod der op mod 40 spande rundt om i lejligheden for at opsamle vand, hvilket var til stor ulempe for lejer. Imidlertid tog udlejer ingen skridt til afhjælpning. Udlejer forklarede, at denne har haft store problemer med lejereren før og henviste til Lejernes Landsorganisation (LLO). Dette medførte, at lejer d. 23. juni med hjælp fra en advokat fra LLO fremsendte en påkravsskrivelse til udlejer. Lejer reklamerede korrekt til udlejer, hvorefter denne udførte afhjælpning d. 9. juli. I retten fremgik det, at udlejer udelukkende har foretaget nødvendige tætninger af taget, da hele taget skulle udskiftes i det følgende år. Efter tætningerne i taget oplevede lejer fortsat problemer med vandindtrængen. Dette ledte til, at lejer ophævede lejekontrakten d. 22. september 2009. Ophævelsen skete via brev til udlejer, så der ikke opstod tvivl om ophævelsen.

Boligretten begrundede, at udlejer kun delvist havde afhjulpet lejers mangel. Da der stadig trængte vand ind i betydelige mængder, var det ikke anset som afhjælpning, at lejer skal vente til "*året efter*", hvor udlejer ville udskifte hele taget. Yderligere ansås manglen som væsentlig, da der var tale om en betydelig mængde vand. Ved lejers egen afhjælpning gav dette stor ulempe for lejer, hvilket bidrog til væsentlighedsvurderingen. Her er altså tale om en væsentlig mangel, hvor lejer har reklameret korrekt, hvorefter udlejer ikke har udført sin afhjælpningspligt korrekt. Dette giver lejer rettighed til at ophæve lejekontrakten. Boligretten afgjorde, at der er tale om en berettiget ophævelse. Afgørelsen blev anket; landsretten stadfæstede imidlertid boligrettens dom.

²⁰¹ (Bek, 2021) om § 149

²⁰² (Bek, 2021) om § 149

I denne afgørelse opfyldte lejer sin anmeldelsespligt. Yderligere prøvede lejer at afhjælpe manglen selv. Dermed har lejer levet op til sin pligt jf. § 149, stk. 3. At der er så mange punkter, hvor taget er utæt, gør denne mangel væsentlig. Dette er i overensstemmelse med forarbejderne, som nævnt tidligere i dette afsnit. Vandindtrængen kan altså være en væsentlig mangel, såfremt det er til betydelig ulempe for lejer.

5.1.5 Væggelus

I dette afsnit undersøges, om væggelus kan anses som en væsentlig mangel i et boliglejemål.

Væggelus er et skadedyr.²⁰³ Væggelus er et lille insekt, som suger blod fra mennesker, hvilket efterlader ubehagelige reaktioner på huden. Væggelus er små, hvilket betyder, at de kan kravle igennem sprækker samt gemme sig.²⁰⁴ Væggelus lever bedst i rum med almindelig rumtemperatur og høj fugtighed. Kulde under 13 grader eller høj varme over 30 grader bremser insekternes udvikling.²⁰⁵ Finder lejer væggelus eller andre skadedyr i sit lejemål, har lejer pligt til at anmelde dette til udlejer. Dette er nævnt i forarbejderne til lejeloven.²⁰⁶ Væggelus kan let spredes, da insekterne er så små, at de ikke nødvendigvis opdages hurtigt. Derfor er det vigtigt, at lejer informerer udlejer om problemet, så der herefter kan ske korrekt behandling af problemet.

Væggelus er ikke længere et stort problem i Danmark, derfor bringes insekterne med hjem fra ferie eller lignende.²⁰⁷ Ved mistanke om væggelus i bagagen skal bagagen fryses ned, således at insekterne dør og ikke bliver bragt ind i lejemålet. Findes der fortsat væggelus i lejemålet, skal der rengøres og varmebehandles.²⁰⁸ Dette kan ske over flere gange, så det sikres, at alle levende insekter og æg er døde.

²⁰³ (Sode & Jensen, 2023)

²⁰⁴ (Sode & Jensen, 2023)

²⁰⁵ (Sode & Jensen, 2023)

²⁰⁶ (Bek, 2021)

²⁰⁷ (Sode & Jensen, 2023)

²⁰⁸ (Sode & Jensen, 2023)

I de følgende afsnit undersøges, hvordan væggelus behandles i retten. Til dette benyttes en domsafgørelse fra 2017.

I TBB 2017.360 opdagede lejer i et boliglejemål, at der var væggelus. Lejer reklamerede til udlejer i august. Udlejer udførte herefter skadedyrsbekæmpelse i august og september. Imidlertid fandt lejer stadig væggelus i lejemålet i oktober. Lejer reklamerede igen til udlejer, hvorefter udlejer udførte endnu en behandling i lejligheden. Denne behandling var meget indgribende sammenlignet med de forrige, hvilket betød, at lejer ikke kunne opholde sig i lejemålet i fire timer efter behandlingen. Dette var lejer meget utilfreds med og krævede en løsning fra udlejer. Lejer og udlejer blev enige om, at udlejer betalte for lejers genhusning i fem dage. Da udlejer før havde oplevet problemer med lejer, foreslog denne en længere periode væk fra lejemålet end de fire timer behandlingen krævede, i forsøg på at få lejer til at acceptere.

Skadedyrbekæmpelsesfirmaet konkluderede i januar 2013, at problemet var løst, og at der ikke fandtes væggelus i lejemålet mere. Lejer konstaterede dog i marts 2013, at der var væggelus igen. Udlejer prøvede gentagne gange at indgå en aftale med lejer omkring fraflytning og længerevarende behandling af problemet. Lejer flyttede imidlertid ikke ud på udlejers forespørgsel, hvorefter kommunen henvendte sig til lejer d. 27. juni. Den 30. oktober 2013 ophævede lejer lejeaftalen via brev. I brevet informerede lejer om, at visse møbler ikke kunne medbringes til dennes nye bopæl, da det ville medføre risiko for spredning af væggelusene. Udlejer responderede, at lejer skulle fjerne sine ejendele inden 10 dage, ellers ville møblerne blive destrueret.

I retten udtalte lejer, at denne har kontaktet udlejer d. 24. oktober, da lejer observerede væggelus. Imidlertid tog udlejer ikke tiltag til afhjælpning. Udlejer mener dog, at denne har taget skridt til afhjælpning, men at det ikke kunne lade sig gøre, da lejer ikke ville fraflytte lejemålet midlertidigt. Udlejer henviste yderligere lejer til at kontakte kommunen, såfremt det var et økonomisk aspekt, der umuliggør midlertidig fraflytning. Udlejer udtaler yderligere, at denne havde stor interesse i at yde afhjælpning, da væggelusene kunne sprede sig til de omkringliggende lejemål.

Byretten lagde stor vægt på en fagpersons udtale om, at væggelus ikke opstår af sig selv, men er noget, lejer eller en gæst bringer ind i lejemålet. Fra dette udledtes, at lejer selv var skyld i at bringe væggelusene ind i lejemålet. Dette understreges af, at det ikke kunne bevises, at udlejer var ansvarlig

for eller skyld i problemet. Yderligere lagdes der vægt på, at udlejer havde udført behandlinger for dennes regning, da lejer først reklamerede over problemet. Byretten bemærkede yderligere, at udlejer havde gjort forsøg på at indgå en aftale med lejer om, at denne midlertidigt skulle fraflytte lejemålet, således at der kunne udføres en mere omfattende behandling. Herved har udlejer i særdeleshed opfyldt sin afhjælpningspligt.

Yderligere afgjorde retten, at lejer uberettiget har ophævet lejeaftalen. Dette begrundes i, at lejer ikke har valgt at forlade lejligheden på trods af, at udlejer har givet lejer konkrete forslag til en løsning. Til dette vurderes yderligere, at det ikke var udlejers ansvar at finde erstatningsbolig til lejer. Efter lejers anke har landsretten stadfæstet byrettens dom.

Her kunne væggelus således ikke anses som en væsentlig mangel i lejemålet, eftersom udlejer overholdt afhjælpningspligten, samt at det ikke kunne bevises, at udlejer havde ansvar for forekomsten af problemet. Dette er i overensstemmelse med lovens forarbejder. Det er heri beskrevet, at udlejer har pligt til afhjælpning af skadedyrsproblemer ved lejers reklamation.²⁰⁹ Om andre skadedyr kan forekomme som væsentlige mangler er usikkert, da der ikke findes andre domsafgørelser, hvor lejer ophæver kontrakten.

5.1.6 Delkonklusion

De ovenstående afsnit omhandlede, hvornår forskellige mangelstyper kan anses for væsentlige eller ej. Skimmelsvamp er den mangelstype med flest afgørelser og størst alvorlighed. Skimmelsvamp kan i værste tilfælde gøre mennesker syge, deraf har udlejer kort handletid, før manglen bliver anset som væsentlig. Faktiske mangler er oftest mindre ting, som i sig selv ikke kan opfattes som væsentlige. I enkelte tilfælde kan mange mindre faktiske mangler føre til væsentlighed og dermed berettige en ophævelse for lejer. Det udledes af den relevante dom, at lugtgener ikke konkret kan bevises, hvilket medfører, at det er udfordrende at bevise væsentligheden af genen. Større vandindtrængen i et lejemål anses som væsentligt, da det er til stor ulempe for lejer at have utallige spande stående på borde og gulvet for at opsamle vandet. Samlet for ovenstående gælder, at for at det bliver en væsentlig mangel, skal udlejer have undladt at afhjælpe manglen, hvilket denne retligt har pligt til. Ved væggelus ses en del af væsentligheden i, hvem der er skyld i skadedyrets fremkomst i lejemålet. Væggelus skal bringes

²⁰⁹ (Bek, 2021)

ind i lejemålet i tøj eller møbler, hvortil det er nærliggende at konkludere, at lejer er nærmest ansvarlig for fremkomsten. I dette tilfælde er der ikke tale om en væsentlig mangel. Gældende for alle mangelstyper er, at der altid skal udføres en konkret vurdering af, om manglen er væsentlig.

5.2 Erhvervslejeloven

I de følgende afsnit undersøges domsafgørelser indenfor erhvervslejemål. Her undersøges, hvilke mangelstyper som forekommer i erhvervslejemål, samt hvad der berettiger lejer til ophævelse indenfor området. Disse udledninger holdes efterfølgende op mod mangler i boliglejemål. Slutteligt benyttes dette også til besvarelse af problemformuleringen.

5.2.1 Skimmelsvamp

Følgende afsnit behandler skimmelsvamp i erhvervslejemål. Da skimmelsvamp kan være sundhedsskadeligt for mennesker, er dette et alvorligt problem, som skal tages seriøst. Opstår der skimmelsvamp i et lejemål, er det vigtigt, at dette bliver behandlet korrekt.²¹⁰ Skimmelsvamp opstår ved fugt på vægge og gulve.²¹¹ Omfanget af skimmelangrebet afgør, hvordan det behandles. Det er dog altid vigtigt at identificere kilden til fugt og udbedre denne mangel.²¹² Dette forklares uddybende i afsnit 5.1.1 ovenfor.

I nedenstående afsnit søger specialet at klarlægge lejers retstilling ved skimmelsvamp i erhvervslejemål. Dette sker med baggrund i to domsafgørelser.

I U.2013.2833 V indgik lejer en lejekontrakt vedrørende et erhvervslejemål. Lejemålet skulle benyttes til undervisning, hvilket startede på en specifik dag. Ved kontraktindgåelsen var begge parter bekendt med, at taget var utæt. Aftalen lød på, at udlejer skulle afhjælpe manglen inden lejers overtagelse af lejemålet. Imellem overtagelsen d. 26. maj og mødet d. 15. juni havde udlejer løbende udført udbedringer af taget. Efter mødet fik udlejer udført en bygningsundersøgelse, hvori skadens omfang blev beskrevet. Udlejer afhjælp herefter manglen. Lejer fandt imidlertid en stor vandpyt på gulvet i

²¹⁰ (Patursson & Vedsted-Jakobsen, 2023)

²¹¹ (Patursson & Vedsted-Jakobsen, 2023)

²¹² (Patursson & Vedsted-Jakobsen, 2023)

det ene lokale. Under dette blev der yderligere konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen. Den 23. august ophævede lejer lejekontrakten, da taget stadig var utæt, og der ikke kunne undervises i lokalerne.

I byretten påstod udlejer, at denne ikke havde fået et påkrav fra lejer vedrørende manglerne. Ydermere påstod udlejer, at denne ej heller havde fået information om, hvornår skoleåret startede. Lejer udtaler derimod, at denne på mødet d. 15. juni havde krævet, at der skulle gøres noget straks. Ydermere påstår lejer, at udlejer fra indgåelsen af aftalen har vidst, at skoleåret startede midt august. Byretten indkaldte en tømrer, der havde arbejdet i lokalerne, til at vidne angående lokalernes stand. Tømreren udtalte, at han var hyret til at lave reparationer på taget i et lokale, men at han måtte opgive dette, da det ikke var forsvarligt. Der skulle ske en hel udskiftning af taget og professionel behandling af skimmelsvampen. Byretten anerkendte ikke udlejers påstand om, at denne ikke vidste, hvornår lokalerne skulle tages i brug. Yderligere fandt byretten, at skimmelsvampen var i et så væsentligt omfang, at dette berettigede lejers ophævelse. Landsretten lagde stor vægt på tømrerens udtalelse, hvilket understregede skadens alvorlighed. Landsretten fandt, at udlejer ikke havde opfyldt sin afhjælpningspligt, og dermed stadfæstede byrettens afgørelse. Lejer blev frikendt for huslejebetalinger i uopsigelsesperioden samt erstatning for udgifter til andre lokaler.

I TBB 2013.54/2 meddelte lejer i november 2006 udlejer om en vandskade. Denne var opstået i den ene del af lejemålet og berørte dermed kun et begrænset antal kliniklokaler. I februar 2007 gjorde lejer igen udlejer opmærksom på skaden samt informerede om, at der var fundet skimmelsvamp. På eget initiativ tog lejer kontakt til et firma, som kunne undersøge, om der faktisk var tale om skimmelsvamp samt lave en plan for nedkæmpelsen af problemet. Denne rapport modtog lejer d. 27. marts. Yderligere blev lavet en rapport omhandlende vandskadens omfang, denne modtog lejer d. 19. juni. Rapporten fastslår, at der er skimmelvækst indvendigt og udvendigt, og at der dermed var tale om et omfattende problem. Først midt oktober tog udlejer skridt til at afhjælpe problemet. Dette skete over en weekend. Da lejer kommer tilbage til lejemålet, mener denne ikke, at udbedringen reelt har afhjulpet problemet. Derfor ophævede lejer lejekontrakten. Lejer fremsendte ikke et påkravsbrev til udlejer, men blev ikke opkrævet husleje efterfølgende og antog, at det var i orden.

Byretten lagde vægt på, at behandlingsplanen i rapporten er anslået til at vare 1,5-2 måneder og fandt det urealistisk, at udlejer korrekt og ordentligt kunne afhjælpe problemet på en weekend. Dette

understøttede lejers påstand om, at der ikke var sket betydelig afhjælpning af problemet i oktober. Ydermere lagde byretten stor vægt på, at lejer ikke kunne benytte hele lejemålet, hvilket medførte et økonomisk tab. Ud fra dette afgjorde byretten, at lejer havde ophævet berettiget, og at skimmelsvampen var væsentlig. Lejer blev tilkendt en erstatning ud fra de fremførte beviser. I landsretten udtalte lejer, at dennes økonomiske tab var væsentligt højere end det, der blev tilkendt i byretten. Dette tog landsretten til efterretning og tilkendte en højere erstatning. Ellers stadfæstes byrettens dom.

På baggrund af dette konkluderes det, at skimmelsvamp tages meget seriøst. Det fremgår direkte af § 18, at udlejer skal afhjælpe straks efter, at lejer har reklameret over manglen. I alvorlige tilfælde er skimmelsvamp skadeligt for mennesker, hvilket skærper udlejers pligt.²¹³ Ligeledes skal den udarbejdede rapport, hvis sådan en er lavet, tages seriøst, og behandlingen følges. Det kan være en stor omkostning at behandle skimmelsvamp, derfor er det vigtigt at finde frem til, hvem der har ansvaret for skaden.²¹⁴ Skimmelvæksten kan let sprede sig, hvilket understøtter udlejers hurtige afhjælpningspligt.²¹⁵ Således er skimmelsvamp en væsentlig mangel.

5.2.2 Faktisk mangel

Dette afsnit omhandler faktiske mangler i erhvervslejemål. Specialet søger at klarlægge, hvornår en mangel er væsentlig i en sådan grad, at det berettiger lejer ophævelsesadgang.

En faktisk mangel ses ved, at lejemålet ikke er i den aftalte stand, jf. erhvervslejeloven § 18. Her kan være tale om små ubetydelige ting som et manglende fodpanel. Derimod kan denne også omfatte større og væsentlige mangler, som indskrænker lejers brug af lejemålet. Er dette tilfældet, berettiger dette lejers ophævelse. Dette er uddybet i afsnit 4.2.3 og 4.2.4.

De nedenstående afsnit søger at klarlægge den gældende ret angående fysiske mangler. Dette sker ved analyse af to domsafgørelser.

²¹³ (Mosbech, 2024)

²¹⁴ (VEJ nr 46 af 05/08/2008, 2008) afsnit 1

²¹⁵ (Patursson & Vedsted-Jakobsen, 2023)

I U.2019.4262 V havde lejer beset lejemålet en række gange, inden lejekontrakten blev underskrevet. I lejemålet skulle drives værtshus, som den forrige lejer havde startet. I lejemålet fandtes en niveauforskel i gulvet, da lejemålet var blevet udvidet år forinden. I januar 2014 meddelte lejer udlejer, at gulvet synker ved niveauforskellen, således at denne forskel vokser. Lejer meddelte dette til udlejer flere gange, men opgav i juni, da udlejer ikke havde taget skridt til afhjælpning. Herefter ophævede lejer lejekontrakten.

Boligretten konstaterede, at lejer ved indgåelse af lejekontrakten har sagt ja til at udbedre niveauforskellen. Yderligere foretages en undersøgelse, som viser, at gulvet er sunket over en lang årrække. Deraf har lejer underskrevet kontrakten velvidende, at der fandtes en niveauforskel. Det skønnes, at gulvet ikke er sunket betydeligt siden lejeperiodens start. Derved lagde boligretten vægt på lejekontraktens ordlyd og fandt, at lejer havde ophævet lejekontrakten uberettiget. Landsretten bemærkede, at lejer ikke havde fremsendt et påkrav i forbindelse med ophævelsen. Dette ledte til stadfæstelse af boligrettens dom. Landsretten fandt yderligere, at lejer skulle betale husleje for den resterende del af uopsigelsesperioden.

I U.2010.2230 H overtog lejer et nyrenoveret lejemål. Imidlertid opdagede lejer, at ventilationen ikke fungerede, som den skulle. I kontrakten var skrevet, at udlejer var ansvarlig for ventilation og kølingsanlæg i lejemålet. Lejer informerede udlejer, der herefter sendte ventilationsfirmaet til at undersøge problemet. Ved overtagelse af lejemålet har lejer fået besked på, at indstillinger på ventilationen ikke måtte skrues ned, kun op. Ved undersøgelse konstaterede teknikeren, at indstillingerne var ændret til under det aftalte minimum. Yderligere har lejer ikke opsat en emhætte, hvilket påvirker hele systemet. Der fandtes to mindre fejl, som teknikeren løste. Dette blev dokumenteret og rapporteret til udlejer. Imens dette stod på, tilbageholdt lejer sin husleje, hvilket udlejer accepterede. Tre måneder senere reklamerede lejer over samme mangel igen. Der blev igen sendt en tekniker til lejemålet, og denne konstaterede, at indstillingerne igen var blevet ændret. Udlejer meddelte lejer, at ventilationen fungerede, som den skulle, og at lejer selv var skyld i manglen. Dette ville lejer ikke acceptere, og derfor ophævede denne aftalen.

I boligretten blev der lagt vægt på, at lejer havde installeret en emhætte, som ikke var efter samme specifikationer, som ventilationsfirmaet anbefalede. Yderligere bemærkede boligretten, at lejer selv havde ændret indstillingerne. Dette ledte til, at boligretten fandt lejers ophævelse uberettiget. I

landsretten blev en syn- og skønsmand sat til at undersøge ventilationen. Denne fandt ingen problemer ved ventilationen. I retten udtalte skønsmanden, at denne bemærkede, at ventilationens indstillinger ikke var, som firmaet havde aftalt med lejer. Dette ledte til stadfæstelse af boligrettens dom. I højesteret blev der lagt vægt på, at udlejer var meget villig til at udbedre problemerne ved første reklamation fra lejer. Dette medførte, at Højesteret stadfæstede dommen. Dermed skulle lejer betale husleje i uopsigelsesperioden.

Vil en lejer ophæve en lejekontrakt, er det afgørende, at der sendes et påkrav.²¹⁶ Fremsendes der ikke et påkrav, kan lejer ikke berettiget ophæve en lejekontrakt. Dette gælder også, hvis manglen er væsentlig. I ovenstående sag blev der ikke fremsendt et påkrav. Herved er det underordnet, om manglen opfylder væsentlighedsvurderingen eller ej. Yderligere kan lejer ikke forvente at kunne reklamere over mangler, som denne selv har sagt ja til at udbedre. Lejer kan ikke forvente, at udlejer udbedrer mangler, som lejer selv er skyld i.²¹⁷ Udlejer har en afhjælpningspligt, men denne dækker kun mangler, som fandtes ved lejemålets start, eller som falder under udlejers vedligeholdelsespligt, jf. erhvervslejeloven § 18. Lejer kan således reklamere over mangler og forvente afhjælpning, såfremt lejer ikke selv er skyld i manglen. Om en mangel er væsentlig, afhænger af, hvor stor indflydelse den har på lejers brug af det lejede.

5.2.3 Retlig mangel

I dette afsnit behandles lejers retsstilling ved en retlig mangel. Dette sker ved først at undersøge litteratur på området og derefter analyse af en domsafgørelse.

En retlig mangel er en mangel, hvor lejer ikke kan benytte lejemålet som aftalt.²¹⁸ Dette sker ved, at der forefindes lovgivning, servitutter, retlige forskrifter eller lignende, som forbyder den aftalte brug. Det er selvfølgelig til stor ulempe for lejer, hvis denne ikke kan benytte lejemålet som først antaget. Erhvervslejelovens § 22, stk. 1 giver lejer ret til et afslag i lejen samt erstatning. Denne rettighed har lejer dog ikke, såfremt denne var bekendt med, at brugen af lejemålet var i strid med en offentlig forskrift, jf. erhvervslejeloven § 22, stk. 2. Yderligere kan lejer ikke benytte rettigheden, såfremt

²¹⁶ (Nielsen, 2021) side 336

²¹⁷ (Nielsen, 2021) side 120

²¹⁸ (Laursen, Jonasson, & Antoniadis, 2013) side 111

denne ikke har nogen reel indskrænkning i brugen af lejemålet. Indskrænkes brugen væsentlig, kan lejer ydermere ophæve aftalen.²¹⁹

Bliver en retlig mangel bragt til udlejers opmærksomhed, har denne pligt til at udbedre manglen.²²⁰ Udbedrer udlejer manglen, frafalder lejers ret til brug af misligholdelsesbeføjelser nævnt i erhvervslejeloven § 22, stk. 1. Opdager lejer en retlig mangel, har denne 14 dage til at reklamere over denne til udlejer.²²¹ Overholder lejer ikke dette, fortabes retten til at kræve afhjælpning fra udlejer.

I TBB 2024.240 indgik lejer et erhvervslejemål d. 1. september 2019. Lejer havde til hensigt at benytte lejemålet til cateringvirksomhed. I kontrakten stod *"det lejede må alene anvendes til restaurant-/cateringvirksomhed"*, hvilket var i overensstemmelse med lejers hensigt. Efter en periode henvendte kommunen sig til lejer og meddelte, at brugen af lejemålet var i strid med lokalplanen. Dette undrede lejer, da det var første gang, at lejer hørte om denne problemstilling. Herefter reklamerede lejer til udlejer, som opfordrede lejer til at prøve at finde en løsning med kommunen. Kommunen informerede lejer om, at brugen af lejemålet skulle være 80 % restaurant og 20 % catering. Lejer udtalte, at denne ihærdigt prøvede at finde en løsning med kommunen, da denne havde haft større udgifter til istandsættelse af lejemålet. Lejer var derfor interesseret i at forblive i lejemålet. Lejer fik imidlertid afslag på ansøgningen om dispensation til fortsættelse af brugen. Herefter ophævede lejer lejekontrakten i et brev.

I boligretten udtalte lejer, at denne ikke mente, at denne skulle undersøge brugen af lejemålet ift. lokalplanen, da brugen var specificeret i lejekontrakten. Dette støttede boligretten og udtalte, at udlejer havde bevisbyrden til at bevise, at brugen ikke var som beskrevet i lejekontrakten. Yderligere udtalte boligretten, at dette udgjorde en væsentlig indskrænkelse i lejers brug af lejemålet. Udlejer forsøgte at afvise dette og påstå, at lejer havde reklameret for sent. Til dette afgjorde boligretten, at lejer havde reklameret rettidigt. Eftersom lejer ikke var bevidst om den retlige mangel ved opstarten af lejemålet, var det deraf umuligt for denne at reklamere over manglen indenfor 14 dage efter overtagelsen af lejemålet. Boligretten fandt, at lejer ophævede berettiget. Yderligere fandt boligretten, at lejer har haft et tab, som udlejer skal betale erstatning for. Landsretten lagde vægt på samme

²¹⁹ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 111

²²⁰ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 112

²²¹ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 113

argumenter som boligretten og stadfæstede dommen. Dette skete dog med en ændring af erstatningsbeløbet, som lejer blev tilkendt, da der blev forelagt yderligere dokumentation for tabet.

Lejer kan berettiget ophæve en lejekontrakt. Om dette sker berettiget eller uberettiget, kræver en vurdering af manglens påvirkning af lejers lejemål. I denne vurdering undersøges, hvor stor indskrænkning den retlige mangel havde på lejers brug af det lejede. Det afgørende for, om en retlig mangel kan anses som væsentlig, er indskrænkelsen i lejers brugsret.²²² Findes det, at lejer har en afgørende indskrænkelse som følge af manglen, opfyldes væsentlighedskravet. Derved skal lejers brug af lejemålet klarlægges før og efter den retlige mangel. Derefter kan det vurderes, om lejers brugsret er væsentligt indskrænket.

5.2.4 Vandskade

Dette afsnit omhandler vandskade og lejers rettigheder ved en vandskade. En vandskade kan opstå af forskellige årsager. Det er vigtigt at klarlægge årsagen til vandskaden, så det kan klarlægges, hvem der er økonomisk ansvarlig.²²³ Opstår vandskaden som følge af, at lejer f.eks. undlader at slukke for vandhanen, er skaden lejers skyld. I dette tilfælde har lejer handlet culpøst og bliver dermed ansvarlig. Er der derimod tale om f.eks. skybrud, er retsstillingen anderledes. Da dette er en hændelig skade, som hverken lejer eller udlejer kan kontrollere, er skader efter skybrud en hændelig skade.²²⁴ Begge parter kan have tegnet en skybrudsforsikring, og så vil denne dække omkostningerne. Er der ikke tegnet en ulykkesforsikring, vil den økonomiske omkostning tilfalde parten, som har vedligeholdelsespligten af hændelige skader.²²⁵ Dette vil i de fleste tilfælde tilfalde udlejer og den udvendige vedligeholdelse. Da der er tale om en mangel i lejemålet, har udlejer afhjælpningspligt, jf. erhvervslejeloven § 18. Efter en vandskade kan fugten udvikle sig til skimmelsvamp, hvis det ikke bliver udbedret korrekt. Dermed er det vigtigt, at udlejer udbedrer manglen straks og korrekt.

I U.2015.2040 V blev et lejemål beskadiget efter et skybrud. Lejer mente, at lejemålet var uanvendeligt og informerede udlejer herom. Parterne blev enige om, at der var tale om en væsentlig

²²² (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 111

²²³ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 265

²²⁴ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 265

²²⁵ (Laursen, Jonasson, & Antoniades, 2013) side 266

mangel. Lejer fremsendte udlejer et påkrav, hvori lejer beskrev manglen samt krævede udbedring. Lejer efterspurgte yderligere en dato for, hvornår udbedringerne ville være færdige. Lejer fik imidlertid intet svar og ophævede lejekontrakten. Lejer rettede krav mod udlejer for tilbagebetaling af leje for de måneder, lejemålet ikke kunne bruges, samt tilbagebetaling af depositum.

I byretten blev der lagt vægt på, at udlejer faktisk havde afhjulpet problemet. Udbedring af fugt er en længerevarende proces, hvis det skal gøres grundigt og korrekt. Dermed mente byretten, at lejer ikke med rette kunne forvente en hurtigere afhjælpning end den, udlejer havde ydet. Dermed fandt byretten, at lejers ophævelse var uberettiget. I landsretten blev der lagt vægt på, hvem der har risikoen for hændelige skader. Denne tilfaldt udlejer. Yderligere blev der lagt vægt på, at der var tale om en større vandskade, som gjorde hele lejemålet ubrugeligt for lejer. Dette ledte til, at landsretten ændrede byrettens dom. Dermed blev lejers ophævelse berettiget, og lejer fik tilkendt sit krav.

Det udledes fra denne dom og litteraturen, at en vandskade kan berettige lejers ophævelse. I den analyserede dom var lejemålet ubrugeligt som følge af et skybrud. Dette er en væsentlig mangel, da lejer burde kunne forvente at kunne benytte lejemålet dagligt. Kan lejer ikke som forventeligt benytte sit lejemål, anses dette som en væsentlig mangel. I tilfælde, hvor udlejer udbedrer manglen straks, hvor det kun er en kort periode, lejer ikke har adgang til lejemålet, skal der laves en konkret vurdering af, om det opfylder væsentlighedsvurderingen. Bliver fugten efterfølgende ikke grundigt fjernet som led i udbedring af manglen, kan dette føre til skimmelsvamp som beskrevet i afsnit 5.2.1. Opstår der skimmelsvamp, må dette anses som en ny selvstændig mangel, lejer kan reklamere over. I tilfælde, hvor vandskaden er betydeligt mindre, kan dette muligvis ikke anses som en væsentlig mangel. Dette kommer an på en konkret vurdering i den konkrete sag.

5.2.5 Arealangivelse

I dette afsnit behandles arealangivelse. Som en del af lejekontrakten vil der være oplyst, hvor stort lejemålet er. Da antal kvadratmeter er afgørende for huslejen, er det vigtigt at opmåle lejemålet korrekt i tilfælde, hvor der opstår en tvist.²²⁶ Erhvervslejeloven fastsætter ikke en specifik fremgangsmåde til opmålingen, men beskriver at Boligministeriet fastsætter fremgangsmåden, jf.

²²⁶ (Nielsen, 2021) side 33

erhvervslejeloven § 90. Ved forhandling af lejekontrakten burde parterne tage stilling til opmålingen af lejemålet. Dette kan afhjælpe tvister i fremtiden.²²⁷ Tager parterne ikke stilling, benyttes boligstyrelsens arealbekendtgørelse. Ifølge denne medregnes en ligelig andel af lejemålets adgangsarealer samt en del af større fællesarealer.²²⁸

I praksis bliver der oftest fastsat en husleje som et fast beløb.²²⁹ Opstår en tvist, som bringes til boligretten, bliver huslejen fastsat lidt anderledes. Her vil lejemålet ofte blive inddelt efter, hvad brug arealerne har.²³⁰ Det forreste af et butiksareal prissættes højere end et lager. Denne differentiering sker med henblik på at fastsætte den mest korrekte husleje ud fra markedislejen.

Findes det, at der er tale om en arealafvigelse, skal lejemålet måles professionelt op af en landinspektør.²³¹ Tvisten vil oftest opstå ved, at lejer mener denne har ret til et forholdsmæssigt afslag i lejen grundet mindre areal, end kontrakten skriver. Går der flere år, hvor lejer ikke gør indsigelse, kan dette forringe lejers retsstilling.²³² I et sådant tilfælde vil lejer blive anset som at have accepteret huslejen. Før der kan ske et afslag i lejen, skal arealafvigelsen være væsentlig. Som tommelfingerregel er væsentlig i dette tilfælde en afvigelse på 10-15 %. Imidlertid skal vurderingen laves ud fra lejers konkrete omstændigheder, da lejers brug af lejemålet har stor indflydelse på væsentlighedsvurderingen. En vigtig faktor er at finde frem til, om lejer havde belæg for at forvente et større lejemål.²³³

I det følgende undersøges to domsafgørelser. Disse benyttes til at understøtte ovenstående litteratur og slutteligt lede til en konklusion på området.

I TBB 2016.815 reklamerede lejer over arealangivelsen i lejekontrakten. Ved indgåelse af lejekontrakten aftalte parterne, at der ikke skulle fastsættes husleje efter brugsopdelt kvadratmeter. I kontrakten blev lejemålet opgivet til totalt 290 kvadratmeter samt et kælderareal på 30 kvadratmeter.

²²⁷ (Nielsen, 2021) side 33

²²⁸ (BKG Nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler)

²²⁹ (Nielsen, 2021) side 33

²³⁰ (Nielsen, 2021) side 33

²³¹ (Nielsen, 2021) side 34

²³² (Nielsen, 2021) side 34

²³³ (Nielsen, 2021) side 34

Tre år efter indflytning reklamerede lejer over, at huslejen var for høj. Dette begrundede lejer i, at fordelingen af kvadratmeterne var væsentligt anderledes end det oplyste i kontrakten. Da en syn- og skønsmand opmålte lejemålet, viste det sig, at der var 136,5 kvadratmeter i stuen, 119,5 kvadratmeter i underetagen og 67 kvadratmeter i kælderen. Dette var en anderledes fordeling end opgivet, men totalt 232 kvadratmeter, som er næsten enslydende med kontrakten. Da udlejer ikke var villig til at foretage en ændring i huslejen, ophævede lejer kontrakten.

I boligretten udtalte lejer, at huslejen oversteg markedslejen med 10,91 %. Lejer fremlagde herefter bevis for sammenlignelige lejemål, som viste, at huslejen i lejemålet var for høj. Boligretten fandt imidlertid ikke disse lejemål sammenlignelige. Boligretten mente, at lejemålet var beliggende på den bedste plads i Randers, dermed er det misvisende at sammenligne med lejemål med dårligere placering. Boligretten lagde vægt på, at aftalen er indgået imellem to jævnbyrdige parter, som burde have undersøgt kontraktens indhold inden bindende aftaleindgåelse. Lejer havde ydermere beset lejemålet inden underskrift, hvilket ledte til, at boligretten fandt ophævelsen uberettiget. Lejer ankede herefter sagen til landsretten. Landsretten lagde vægt på, at det totale antal kvadratmeter i opmåling faktisk oversteg det oplyste i kontrakten. Yderligere lagdes der vægt på, at lejer selv havde underskrevet kontrakten velvidende, at der ikke var aftalt brugsopdelt husleje. Dermed fandt landsretten arealforskellen ikke væsentlig og stadfæstede boligrettens afgørelse.

I TBB 2015.13 opstod uenighed om arealopmålingen af et lejemål. I denne afgørelse blev lejekontrakten ophævet af udlejer, imidlertid er fakta og afgørelse brugbare til klarlæggelse af emnet. Som følge af ophævelsen havde lejer fået opmålt lejemålet. Denne opmåling var 310,3 kvadratmeter imod de 358 oplyst i kontrakten. Lejer fik opmålt lejemålet med henblik på tilbagebetaling af for meget betalt husleje. Imidlertid beskrev lejekontrakten, at arealangivelsen var bindende.

Byretten fandt, at de opmålinger, lejer fik foretaget, var korrekte, og at der dermed var en forskel i antal kvadratmeter. Lejer var imidlertid bekendt med, at det fastsatte antal kvadratmeter ikke kunne ændres, efter aftalen var indgået. Dermed fandt byretten, at lejer ikke kunne kræve tilbagebetaling af husleje. I landsretten blev der lagt vægt på, at lejer havde set lejemålet minimum én gang, inden kontrakten blev underskrevet. Dette betød efter landsrettens mening, at lejer burde vide, hvor store lokalerne var. Yderligere kunne lejer have fået udført en opmåling af lejemålet inden underskrift, således at der ikke kunne opstå tvister efterfølgende. Landsretten stadfæstede byrettens afgørelse.

Disse domsafgørelser viser, at arealafvigelser sjældent kan ses som en mangel. Dette medfører, at lejer ikke kan ophæve berettiget eller få en nedsættelse i huslejen. Skulle der forekomme en situation, hvor arealafvigelsen er væsentlig, kan lejer ikke forvente huslejenedsættelse med tilbagevirkende kraft.²³⁴ Vælger lejer at ophæve aftalen, og denne er berettiget, har en eventuel huslejenedsættelse ikke betydning. Derimod har det betydning for lejer, såfremt denne forbliver i lejemålet.²³⁵ Her vil lejer fremover skulle betale den nedsatte husleje.

5.2.6 Facadearbejde

Det følgende afsnit søger at klarlægge lejers retsstilling i en situation, hvor udlejer foretager facadearbejder og opstiller et stillads foran lejemålets front. Dette kan lede til mindre synlighed for lejer, hvilket kan medføre færre kunder og lavere omsætning.

Udlejer har ret til at udføre vedligeholdelse og forbedringsarbejder i og udenfor lejemålet. Dette skal imidlertid ske hensynsfuldt overfor lejer.²³⁶ Lejer skal tåle en vis gene fra udlejer i forbindelse med arbejder i eller omkring lejemålet. Udlejer skal meddele lejer om arbejderne senest 8 uger før arbejdernes start, jf. erhvervslejeloven § 27, stk. 2. Denne varsling skal ske skriftligt. Varslingen sker med henblik på, at lejer kan indrette sig efter arbejderne, hvis dette f.eks. medfører delvist hindrede adgangsveje. Dette kan forårsage økonomisk tab for en butik, som lever af eventuelle kunder, som går forbi på gaden.²³⁷ Når et arbejde starter, har udlejer pligt til at udføre dette uden afbrydelser, jf. erhvervslejeloven § 28. Yderligere har udlejer pligt til at udføre arbejderne på en måde, som generer lejer mindst muligt. Er disse hensyn taget, skal lejer tåle en vis grad af gene fra arbejderne. Opstår der en uopsættelig skade, f.eks. en vandskade, har udlejer ret til at udbedre dette straks og uden varsling.²³⁸

²³⁴ (Nielsen, 2021) side 35

²³⁵ (Nielsen, 2021) side 35

²³⁶ (Nielsen, 2021) side 117

²³⁷ (Nielsen, 2021) side 131

²³⁸ (Nielsen, 2021) side 130

Fremsender udlejer ikke en varsling, kan dette medføre erstatningsansvar for lejers tab i perioden.²³⁹ Det er dermed i udlejers egen interesse at overholde varsler og hensyntagen til lejer og lejemålet. Om lejers tålegrænse er overskredet, kræver en objektiv undersøgelse af den konkrete sag.

I det følgende undersøges to domsafgørelser. Ved analyse af disse søger specialet at klarlægge lejers retstilling ved facadearbejder på ejendommen, hvori lejemålet ligger.

I TBB 199.60 indgik lejer en lejeaftale, som startede pr. 1. september 1995. Lejer havde til hensigt at istandsætte og indrette lejemålet i september og derefter åbne restaurant d. 1. oktober. Imidlertid blev der opsat stillads foran lejemålet i slutningen af september. Den 31. september reklamerede lejer til udlejer omkring dette. Udlejer informerede lejer om, at bygningens ydervægge skulle renoveres, samt at dette forventedes færdigt start 1996. Der blev opstillet stillads foran facaden, hvilket dækkede lejers indgangsparti og vinduer. Dette medførte færre kunder end forventet, og derfor ophævede lejer lejekontrakten d. 2. november.

I byretten udtalte udlejer, at renoveringen ikke var blevet italesat ved kontraktens indgåelse, men at man forsøgte at holde lejemålets vinduer fri for stillads. Yderligere udtalte udlejer, at denne ikke var klar over renoveringens omfang, da dette først blev fastlagt ud fra en tilstandsrapport i oktober. Lejer udtalte, at der var tale om en væsentlig mangel, idet lejemålet ikke længere var synligt fra gaden. Dette lagde byretten stor vægt på og fandt lejers ophævelse berettiget. Landsretten lagde stor vægt på, at lejer ikke var blevet informeret om renoveringen. Var lejer blevet informeret, havde denne med stor sandsynlighed ikke indgået kontrakten. Dette udgjorde en fejl fra udlejers side ift. den manglende varsling, men også en væsentlig mangel for lejer. Landsretten stadfæstede byrettens dom og udtalte, at udlejer burde have informeret lejer om de forestående arbejder, selvom udlejer ikke kendte det fulde omfang endnu. Lejer blev tilkendt en erstatning ud fra det påviste økonomiske tab.

Trods det faktum, at lejer skal finde sig i støj og gener fra vedligeholdelsesarbejder, findes en grænse for, hvad lejer skal tåle fra udlejer. Denne grænse kan være forskellig, alt efter om det er arbejder, der tager tre uger eller et år.²⁴⁰ Overtrædes denne grænse, og dette leder til et økonomisk tab for lejer, kan

²³⁹ (Nielsen, 2021) side 117

²⁴⁰ (Nielsen, 2021) side 131

udlejer blive erstatningsansvarlig for dennes økonomiske tab. Således kan facadearbejder og andre arbejder føre til lejers berettigede ophævelse af lejekontrakten.

5.2.7 Delkonklusion

I de ovenstående afsnit undersøgte specialet mangelstyper i erhvervslejemål. Her fandtes, at skimmelsvamp som følge af fugt er en væsentlig mangel. Væsentligheden opstår i, at skimmelsvamp bliver sundhedsskadeligt, såfremt det ikke bliver fjernet. Faktiske mangler skal påvirke lejer i et stort omfang, før disse bliver væsentlige. De fleste faktiske mangler er mindre ting, hvilket ikke leder til væsentlighed. Retlige mangler kan være svære for lejer at opdage. Vedrører den retlige mangel et faktum, som udlejer burde have vidst, er der tale om en væsentlig mangel. Hvis der opstår en vandskade af større omfang, kan dette blive en væsentlig mangel, såfremt udlejer ikke afhjælper problemet. Urigtige arealangivelser i lejekontrakten anses ikke som en væsentlig mangel. Dette vurderes på baggrund af, at lejer har beset lejemålet og burde have taget stilling til, om denne ville få opmålt lokalerne selv inden aftaleindgåelsen. Trods at lejer har en tålegrænse, kan støj og gener fra arbejder i og udenfor lejemålet blive en væsentlig mangel. Dette sker ved, at tålegrænsen bliver overskredet. Der er dermed flere mangelstyper, som kan resultere i, at lejer berettiget kan ophæve en lejekontrakt. Der skal imidlertid altid udføres en konkret vurdering af sagens faktum og omstændigheder.

5.3 Sammenholdelse af mangelstyper

Ovenstående afsnit af kapitlet har klarlagt, hvilke mangelstyper som findes indenfor boliglejeområdet og erhvervslejeområdet. I dette afsnit laves en sammenholdelse af manglerne på de to områder.

Skimmelsvamp er et stort problem på begge områder. Som tidligere beskrevet bliver skimmelsvamp sundhedsskadeligt, såfremt det ikke fjernes og behandles korrekt. Behandlingen af skimmelsvamp er den samme, uanset om det opstår i et boliglejemål eller et erhvervslejemål. Ens for begge områder er, at udlejer skal reagere og behandle skimmelsvampen straks. Faktiske mangler og vandskade/vandindtrængen findes på begge områder. Hvilket er forståeligt, da en vandskade kan opstå uagtet lejemålets formål. Ud fra domsafgørelserne ses det, at lugtgener og skadedyr udelukkende er et problem i boliglejemål. Imidlertid findes det utænkeligt, at disse ikke også kan opstå i erhvervslejemål. Retlige mangler, facadearbejder og ukorrekt arealangivelse findes i

erhvervslejemål. Det findes ikke sandsynligt, at mangler som ukorrekt arealangivelse og facadearbejder opstår i boliglejemål i samme omfang som i erhvervslejemål. En retlig mangel kan opstå i boliglejemål, såfremt lejemålet ikke må anvendes til beboelse.

Der findes således en række forskellige mangelstyper, hvoraf nogle går igen imellem typerne af lejemål, og andre kun tænkes at opstå i én type lejemål.

Kapitel 6 - Konklusion

På baggrund af specialets analyse, konkluderes det, at væsentlighedsvurderingen er den samme i lejeloven og i erhvervslejeloven. Dette bunder i, at væsentlighedsvurderingen oprindeligt findes i de obligationsretlige principper. Dette princip er efterfølgende skrevet ind i både lejeloven og erhvervslejeloven. For at en mangel kan anses som væsentlig, skal den være til stor ulempe for lejer og lejers brug af det lejede. Denne vurdering laves ud fra parternes omstændigheder, både ved aftaleindgåelse og ved tvistens begyndelse. Her skal aftalevilkår, kontraktens art og omfang undersøges og bidrage til vurderingen. Ydermere skal varens art indgå i vurderingen. Arten kan dette have stor betydning for ulempen for parterne. Er der tale om en specialfremstillet vare, er det sværere for sælger at sælge den til anden side efterfølgende. Ligeledes kan det være en stor udfordring for køber at finde en ny sælger, som kan producere samme produkt. Dette medfører stor ulempe for begge parter. Dette vil vise sig ved, at lejers brug af det lejede indskrænkes som følge af manglen.

Da princippet stammer fra obligationsretten, medfører dette, at selve vurderingen er den samme i både erhvervslejemål og boliglejemål. Dette understøttes af de analyserede domsafgørelser, hvor f.eks. skimmelsvamp behandles ens uagtet lejemålets benyttelse. Imidlertid er det svært at klarlægge en konkret konklusion. Dette skyldes, at alle sager er forskellige og vedrører forskellige omstændigheder. Da vurderingen skal ske ud fra de konkrete omstændigheder i hver tvist, er det ikke en garanti, at udfaldet bliver det samme.

Det konkluderes yderligere, at lejere i et boliglejemål ikke har kortere til ophævelse end en lejer i et erhvervslejemål. Der findes forskellige mangelstyper i de to typer lejemål, hvoraf kun få overlapper. Det konkluderes ud fra de overlappende mangelstyper, at en lejer i et boliglejemål og et erhvervslejemål er stillet ens. Overordnet set findes ikke samme antal afgørelser indenfor lejeloven

som i erhvervslejeloven. Dette forekommer, da lejer i et boliglejemål ikke har nogen bolig ved en ophævelse. Dette er meget indgribende for lejer. Dette gør det svært udtømmende at sammenligne de to typer afgørelser. Derimod er det ikke lige så indgribende for en erhvervslejer, da denne ikke benytter lejemålet til beboelse.

I både lejeretten og erhvervslejeretten findes lovbestemmelser som fastsætter krav om at der skal fremsendes et påkrav. Dette betyder, at lejer ikke kan ophæve berettiget, hvis der ikke er sendt et påkrav. I påkravet skal stå at lejer har til hensigt at ophæve kontrakten, hvis udlejer ikke udbedrer manglen straks. Ydermere skal der specificeres, hvilken mangel der er tale om. Dette sikrer at udlejer er opmærksom på, hvilke konsekvenser der er ved ikke at udbedre manglen.

Ydermere konkluderes det, at lejeloven er overvejende præceptiv, og erhvervslejeloven er overvejende deklaratorisk. Dette har imidlertid ikke indflydelse på væsentlighedsvurderingen. Det har dog indflydelse på, om der er tale om en mangel. I erhvervslejemål er der større aftalefrihed, hvilket kan betyde, at parterne bliver enige om, at lejemålet ikke skal overtages nyistandsat. Dette kan have betydning for, hvad der vil blive anset for en mangel. En mangel defineres som en mangel på en egenskab, som lejer måtte forvente var i lejemålet. Ved at et lejemål overtages ikke nyistandsat, kan lejer forvente mindre af lejemålet.

Ved undersøgelse af lejelovens § 96 og erhvervslejelovens § 19 ses det, at disse er ens. Dette understreger således, at lejers grundlag for ophævelse er ens. Der skal være tale om en mangel, der er væsentlig, som udlejer ikke har udbedret, før lejer kan ophæve.

Litteraturliste:

Love:

Lovbekendtgørelse 2022-11-09 nr. 1446 om leje af erhvervslokaler mv. (*Erhvervslejeloven*)

Lovbekendtgørelse 2022-11-09 nr. 1446 om leje af erhvervslokaler mv. (*Lejeloven*)

Lovbekendtgørelse 2021-06-18 nr. 1632 om røgfri miljøer

Domsafgørelser:

TBB 1999.60 (Østre Landsret 9. Oktober 1998).

TBB 1999.376 (Østre Landsret 21. Juni 1999)

U.2010.2230 H (Højesteret 27. Maj 2010).

TBB 2012.479 (Vestre Landsret 24. Maj 2012).

U.2012.2194 (Vestre Landsret 29. Marts 2012).

U.2013.2833 (Vestre Landsret 12. Juni 2013).

TBB 2013.45/2 (Vestre Landsret 31. Maj 2013).

TBB 2014.47 (Vestre Landsret 25. April 2014).

TBB 2016.815 (Vestre Landsret 28. Juni 2016).

U.2016.2040 V (Vestre Landsret 26. Februar 2016).

TBB 2017.360 (Østre Landsret 12. Januar 2017).

TBB 2017.825 (Vestre Landsret 21. Juni 2017).

TBB 2018.758 (Østre Landsret 28. Juni 2018).

U.2019.4262 V (Vestre Landsret 19. September 2019).

TBB 2024.240 (Vestre Landsret 4. Oktober 2023).

Lovforarbejder og artikler:

(9. August 2008). *VEJ nr 46 af 05/08/2008*. Social- og Boligministeriet.

Bek, K. D. (13. Oktober 2021). LFF 2021-10-13 nr. 47; Forslag til Lov om leje. Indenrigs- og boligministeriet.

BKG Nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler. (u.d.). 27: Boligstyrelsen.

Grubbe, N. (TBB 2016.186). Typeformularer og blanketter i boliglejemål. *Tidsskrift for Bolig- og Byggeret*.

LFB 1999-12-07 nr. 33; Betænkning over Forslag til lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejelov).

Oxbøl, A. (2014). Miljøprojekt nr. 1554. *Miljøstyrelsen*.

Bøger:

Andersen, M. B., & Lookofsky, J. (2015). *Lærebog i obligationsret I*. 4. udgave, 1. oplag: Karnov Group.

Andreasen, S. V. (2013). *Lejeret*. 1. udgave, 1. oplag: Nyt Juridisk Forlag.

Edlund, H. H., & Grubbe, N. (2022). *Boliglejeret*. 4. udgave, 2. oplag: Karnov Group.

Evald, J. (2023). *At tænke juridisk - juridisk metode for begyndere*. 6. udgave, 1. oplag: Djøf Forlag.

Grubbe, N., & Edlund, H. H. (2022). *Boliglejeret*. 4. udgave, 2. oplag: Karnov Group.

Hansen, O., & Ulfbeck, V. (2023). *Lærebog i Aftaleret*. 2. udgave, 1. oplag: Djøf Forlag.

Husen, A. L. (2012). *Boliglovene*. 5. udgave: IDAG.

Iversen, T. (2019). *Obligationsret 1. del*. 6. udgave, 2. oplag: Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Iversen, T. (2019). *Obligationsret 2. del*. 5. udgave, 1. oplag: Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Laursen, K., Jonasson, K., & Antoniadis, A. (2013). *Erhvervslejeret*. 2. udgave, 1. oplag: Ejendomsforeningen Danmark og J.H. Schultz Information A/S.

Munk-Hansen, C. (2021). *Den juridiske løsning - introduktion til juridisk metode*. 2. udgave, 1. oplag: Djøf Forlag.

Nielsen, J. W. (2021). *Erhvervslejemål*. 9. udgave, 1. oplag: Karnov Group.

Onlinekilder:

Astma-allergi.dk. (u.d.): <https://www.astma-allergi.dk/viden-om/astma/hverdagen-med-astma/irritanter-og-astma/> - senest besøgt d. 1/11-24

Broström, N., & Patursson, T. (8. August 2023). *Bolius.dk*: <https://www.bolius.dk/saadan-slipper-du-for-naboens-tobaksroeg-16052> - senest besøgt d. 1/11-24

Fredriksen, S., & Jensen, L. (17. Februar 2023). *Bolius.dk*: <https://www.bolius.dk/saadan-fjerner-du-skimmelsvamp-i-din-bolig-17028> - senest besøgt d. 30/10-24

Magnussen, R. (25. September 2024). *Digura.dk*: <https://digura.dk/vandskade-i-lejebolig/> - senest besøgt d. 1/11-24

Mosbech, H. (31. Maj 2024). *Sundhed.dk*:

<https://www.sundhed.dk/borger/patienthaandbogen/sundhedsoplysning/indeklima/skimmelsvamp/> - senest besøgt d. 30/10-24

Nordicals.dk. (27. April 2023). Flere og flere bor til leje – og forskydningen mod lejebolig fra

ejerbolig fortsætter: <https://nordicals.dk/om-nordicals/nyheder/flere-og-flere-bor-til-leje-og-forskydningen-mod-lejebolig-fra-ejerbolig-fortsætter/> - senest besøgt d. 29/10-24

Patursson, T., & Vedsted-Jakobsen, O. (2. Februar 2023). *Bolius.dk*: <https://www.bolius.dk/hvad-er-skimmelsvamp-17409> - senest besøgt d. 31/10-24

Sode, T., & Jensen, L. (28. November 2023). *Bolius.dk*: <https://www.bolius.dk/saadan-undgaar-du-vaeggelus-i-boligen-18056> - senest besøgt d. 3/11-24

Virksomhedslokaler.dk. (29. Oktober 2024). Hentet fra Statistik over udviklingen i antal udlejede lokaler i forskellige områder over tid: <https://www.virksomhedslokaler.dk/ejendoms-statistik/udlejede-lokaler-udvikling> - senest besøgt d. 29/10-24

Bilag: Antal anslag

Ordoptælling

Statistik:

	Sider	69
	Ord	19.912
Tegn (uden mellemrum)		115.205
Tegn (med mellemrum)		134.889
	Afsnit	284
	Linjer	1.777

☐ Medtag fodnoter og slutnoter

Luk