



Nyt om ind- og fraflytningssyn i boliglejemaal, jf. LL § 9 og 98

Reglerne omkring flyttesyn, vedligeholdelse og istandsættelse blev ændret markant pr. 1. juli 2015. Hvis du vil blive klogere på de ændrede regler som helhed, så læs [tidligere artikler](#), og [ministeriets vejledning](#).

Der er ikke meget retspraksis omkring de nye regler endnu, men der er dog lidt, der understreger nogle væsentlige pointer:

Krav som udspringer af lejers misligholdelse fortæbes ikke

Der hersker lidt tvivl om, hvorvidt udlejer stadigvæk har krav på betaling for misligholdelsesforhold, hvis man fortæber sit istandsættelseskrav pga. manglende overholdelse af de ændrede regler i LL §§ 9 og 98. Ifølge GD 2015/67 V kunne udlejer gøre misligholdelseskrav efter LL § 25 gældende mod L, uanset at istandsættelseskravet efter LL § 98 var fortæbt pga. manglende overholdelse af fristen for fremsættelse af krav. Selvom dommen vedrører en sag omfattet af de gamle regler, er det Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at dette også gælder fraflytningssager omfattet af de nye regler.

Hvad er misligholdelse?

Misligholdelse er forhold, som går ud over almindelig slid og ælde forårsaget af eksempelvis fejlbrug og mangelfuld vedligeholdelse. I ovennævnte sag – GD 2015/67 V – var der tale om en defekt stikkontakt, et defekt håndtag til ovnen og en ødelagt gulvbelægning. Herudover kan nævnes forhold såsom vægge, der er malet i stærke farver trods restriktioner i lejeaftalen, huller og skruer i væggene, brændemærker i eksempelvis gulv eller på bordplade, gennemslidt gulvlakering, ødelagte døre, låger og håndtag, bortkomne nøgler og sodskader fra lys. For en nærmere beskrivelse kan der henvises til Ejendomsforeningen Danmarks nye bog om boliglejemaal, som udkommer primo 2017.

Aftaler om vedligeholdelse?

Husk begrænsningerne i regulerede ejendomme omfattet af BRL kap. II-IV (Eks. ejendomme med OMK-leje og BRL § 5, stk. 2-lejemål). Det kan ikke længere aftales, at lejer varetager udvendig vedligeholdelse – kun indvendig vedligeholdelse (maling, hvidtning, tapetsering og gulvlakering inkl. mellemslibning) samt evt. have.

Begrænsningen til indvendig vedligeholdelse omfatter også "nye" storejendomme ibrugtaget efter 31. december 1991 (Eks. projektlejligheder med markedsleje). Det betyder eksempelvis, at det ikke længere er muligt at aftale, at L skal vedligeholde eller forny hårde hvidevarer. Se LL § 24, stk. 2.

Som medlem kan du med fordel bruge Ejendomsforeningen Danmarks klausuler om vedligeholdelse som inspiration. [Hent vores forslag til diverse klausuler i § 11 i boliglejekontrakten.](#)

Selve istandsættelseskravet?

Der har været meget polemik om, hvad man egentlig kan tilpligte lejer at istandsætte efter de nye regler. Denne artikel går ikke i detaljer, men fremhæver et par vigtige forhold. Glem al snak om træ, jern og normal istandsættelse. Som udlejer kan du stadigvæk rejse istandsættelseskrav for de forhold, hvor

- a. lejer lovligt har haft vedligeholdelsespligten (jf. ovenstående samt § 98, stk. 1, 1. pkt.) og
- b. hvis forholdet trænger til vedligeholdelse på fraflytningstidspunktet (Jf. LL §§ 19, stk. 2).

Man kan så diskutere, hvornår forholdet i praksis trænger eller ikke trænger til vedligeholdelse? Hvor gammel skal loftsmalingen være, før det trænger til ny maling? Hvis en væg skal males pga. huller/mærker etc., skal så alle vægge i rummet males? Skal man nøjes med at pletreparere træværket? Disse spørgsmål vil der være mange meninger om, som er udtryk for divergerende faglige og kommercielle hensyn. I sidste ende skal de besvares af huslejenævnene, jf. LL § 106, stk. 1 nr. 4. Dette omfatter også tvister vedrørende størrelsen af istandsættelsesudgifterne samt tvister, hvor istandsættelsesarbejderne allerede er udført.

Huslejenævnenes spidskompetence er typisk ikke inden for det håndværksfaglige. Samtidig skal man huske, at de ændrede regler udsprang af nogle store flytteregninger efter en begrænset lejeperiode (Jf. GD 2011 09 V). Lovændringernes formål på dette område var altså at dæmme op for (i lovgivers øjne) urimelige flytteregninger for udførelse af unødvendige istandsættelsesarbejder. Så spørgsmålet er, om man ikke kan komme igennem med de fleste istandsættelseskrav, hvis de blot udspringer af en konkret og saglig begrundelse. Tvivlen bør i hvert fald komme udlejer til gode, indtil der foreligger mere klar retspraksis på området.

Ændring af § 18b hensættelsesbeløb, jf. Lov nr. 360 af 14.6.1995

Ved regulerede ejendomme opført før 1970 m. bindingspligt så husk at forhøje hensættelsesbeløbene på 18b-hensættelserne, hvis udlejer overtager den udvendige vedligeholdelsespligt fra lejerne, som følge af lovændringen. Kontakt eventuelt Grundejernes Investeringsfond for mere information.

Skriftlig indkaldelse til udflytningssyn?

LL § 98, stk. 3, 2. pkt. siger udtrykkeligt, at der skal indkaldes skriftligt til udflytningssyn. I 3. pkt. i samme bestemmelse står der dog samtidig, at der kan aftales et kortere varsel efter opsigelse/ophævelse og her nævnes ikke noget udtrykkeligt skriftlighedskrav. Det er derfor usikkert, om efterfølgende aftaler skal ske skriftligt. I GD 2016/03 V aftalte parterne mundtligt til et fagedmøde et tidspunkt for udflytning og fraflytningssyn. Aftalen kunne dokumenteres ved hjælp af retsbogen og blev anerkendt som gyldig. Dette taler for, at der mundtligt kan aftales udflytningssyn efter opsigelse/ophævelse, så længe aftalen kan dokumenteres.

Frederiksberg Huslejenævns flertal har nyligt givet udtryk for en lignende forståelse i en afgørelse af 27. september 2016, hvor lejer og udlejer var enige om, at en mundtlig indkaldelse havde fundet sted. Huslejenævnet skriver i sin afgørelse (i uddrag):

”Det er derimod flertallets opfattelse, at en efter opsigelsen afgivet mundtlig indkaldelse til flyttesynet, som lejeren har bekræftet ved sin tilstedeværelse ved selve synet, falder uden for den præceptive regel i lejelovens § 99a”.

På baggrund af ovennævnte kan kravet om skriftlig indkaldelse således fraviges ved efterfølgende aftale, hvis aftalen kan dokumenteres, og lejer samtidig deltager til synet. Det er usikkert, om det samme gør sig gældende ved lejers manglende deltagelse, og retstilstanden er som helhed usikker pga. den begrænsede retspraksis på området.

Bevisdokumentation for indkaldelse og fremsendelse af fraflytningsrapport?

Tillægsprisen for at sende et quick-brev rekommanderet lyder på + 97,50 kr. (inkl. moms) pr. 1. september 2016. Dette kan sammenholdes med tillægsprisen for at få en indleveringsattest på + 16,00 kr.

I fremtiden må man forvente, at der i langt større omfang gøres brug af aftalt digital kommunikation for at komme uden om de stigende portoudgifter. Indtil da kan udlejer ifølge GD 2016/42 Ø nøjes med at dokumentere fremsendelse af hhv. indkaldelse og fraflytningsrapport ved hjælp af en indleveringsattest.

De beskrevne domsreferater i Grundejernes Domssamling kan læses via et abonnement hos ED-Lovportalen. [Bestil 14-dages prøveabonnement.](#)

Krav om istandsættelse over for lejer ved genudlejning uden istandsættelse

Som udlejer kan man blive i tvivl om, hvorvidt man altid skal istandsætte lejemålet inden genudlejning for at kunne rejse et istandsættelseskrav over for den fraflyttende lejer. Dette har der ikke været praksis for, da udlejer jo blot udskyder en istandsættelsesudgift, som man er nødt til at påtage sig i fremtiden. Derfor kan udlejer nøjes med at indhente tilbudsmateriale på istandsættelsen og anvende dette til sin pligtige tabsopgørelse.

Der er nyligt kommet en ny boligretlig dom, som bekræfter denne retstilstand, jf. GD 2017/08 (TBB 2016.802). Landsrettens dom lyder i uddrag: ”L er efter lejeaftalen som udgangspunkt forpligtet til at betale for de omhandlede istandsættelsesarbejder mv., og forpligtelsen kan ikke anses som bortfaldet, selv om arbejderne ikke er udført, jf. herved Højesterets dom af 26. august 2009 (U 2009.2779 H). Bortfald af lejers forpligtelse må forudsætte, at der foreligger sådanne særlige omstændigheder, der giver grundlag for at fastslå, at der trods den manglende vedligeholdelse mv. af lejemålet ikke af udlejer er lidt noget tab”.