

Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

Sådan undgår du en (for) stor efterregning fra udlejer

Dansk lejehistorie er fuld af sager om både rimelige og urimelige fraflytningsregninger fra udlejer. Her er en stribe forhold, der er værd at bide mærke i, hvis du vil undgå et irriterede slagsmål, når du er flyttet ud af en lejet bolig



Af Bjarke Madsen,
advokat (H) Elvang & Partnere
bma@elvangt.dk

Efter at være fraflyttet et beboelseslejemål i et privat udlejningsbyggeri, har man som tidligere lejer måske oplevet at blive overrasket over modtagelsen af en større istandsættelsesregning fra sin tidligere udlejer.

Der synes således i sådanne tilfælde ikke at være foretaget en tilstrækkelig forventningsafstemning under lejeforholdet lejer og udlejer imellem.

Ved lejekontraktens underskrift har lejerens således ofte forpligtet sig til at forestå den indvendige vedligeholdelse af lejemålet (Det sker sædvanligvis ved afkrydsning i den fortrykte kontrakttekst under § 8 i den autoriserede typeformular A - nu 9. udgave).

Dette indebærer, at lejerens løbende under lejeforholdet skal forestå maling, hvidtning, tapet-

sering og lakering af gulve i det lejede, således at lejligheden til stadighed fremtræder i vel vedligeholdt stand.

Lejerens hæfter således i så tilfælde for almindeligt slid og ælde få så vidt angår den indvendige vedligeholdelse, mens lejekontrakten er gældende.

Vedligeholdelsespligt kan udvides

Derudover kan det gyldigt aftales, at lejerens vedligeholdelsesforpligtelse udvides ud over den indvendige vedligeholdelse, men ikke til at lejer så også hæfter for almindeligt slid og ælde vedrørende disse udvidede forpligtelser (f.eks. fornyelse af hårde hvidevarer).

Hvis udlejer ejer mere end en udlejet beboelseslejlighed, er denne forpligtet til at afholde et indflytningssyn samt til at indkalde lejer hertil, og til efterfølgende at fremsende en indflytningsrapport til lejer. Glemmer udlejer denne forpligtelse, kan han/hun miste sit mulige senere krav

mod lejer for lejemålets istandsættelse ved fraflytning.

Omvendt skal lejer senest 14 dage efter lejemålets begyndelse fremsende en eventuel klage til udlejer over mangler ved det lejede. Gør lejer ikke dette, risikerer han/hun at hæfte for oprindelige mangler ved den senere fraflytning.

Når lejer efterfølgende ved lejemålets ophør fraflytter lejemålet, skal denne aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt med undtagelse af de mangler, som det påhviler udlejer at udbedre.

Pligt til at holde fraflytningssyn

Hvis udlejer ejer mere end en udlejet beboelseslejlighed, er denne forpligtet til at afholde et fraflytningssyn samt til at indkalde lejer hertil, og herunder at overgive en kopi af fraflytningsrapporten til lejer. Er lejer ikke til stede under fraflytningssynet, eller vil denne ikke kvittere for modtagelsen af flytningsrapporten, skal denne fremsendes til lejer senest 14 dage efter. Overholder udlejer ikke denne procedure, mister udlejer sit istandsættelseskrav.

Tilsvarende fortaber udlejer sit krav, hvis denne ikke senest 14 dage efter fraflytningssynet får foretaget pågældende fraflytningssyn.

I retspraksis anses fraflytningssynet for at være det tidspunkt, hvor lejer afleverede nøglerne til udlejer. Således slog Vestre Landsret i en dom af 3. januar 2013 fast, at selvom lejer fysisk var flyttet ud den 15. juli 2009, så blev nøglerne først afleveret den 27. august 2009, hvorefter at udlejer istandsættelseskrav af 1. september 2009 var rettidigt fremsat (på daværende tidspunkt var der ikke lovkrav om obligatorisk flyttesyn for professionelle udlejere).

Udlejer kan ikke, efter udarbejdelsen af fraflytningsrapporten, fremkomme med nye fraflytningskrav, medmindre at der er tale om skjulte mangler. Det slog Østre Landsret i en dom fra 30. april 2013 fast. Her havde udlejer glemt at skrive punkterne; manglende rengøring og manglende maling ind i fraflytningsrapporten, men udlejer kom i tanke herom 13 dage senere og fremsatte herefter disse yderligere krav. Det afviste Østre

Landsret, da lejer måtte have en berettiget forventning om, at der ikke ville komme yderligere fraflytningskrav end dem, der var nævnt i rapporten.

Kan bruge egne håndværkere

I nogen lejekontrakter er det aftalt, at udlejer egne håndværkere selv forestår nyistandsættelse af lejemålet, således at lejer er afskåret herfra. I pågældende kontrakter er det ofte tillige anført, at lejer skal fraflytte lejemålet 14 dage tidligere end varslet, så pågældende istandsættelse kan gennemføres uden at udlejer lider lejetab, idet ny lejer så kan flytte ind i forlængelse af gamle lejers fraflytning.

Såfremt ovennævnte vilkår er aftalt efter 1. juli 2015, er dette som følge af en ændring af Lejeloven ikke bindende for lejer, der kun er forpligtet til løbende at foretage den indvendige vedligeholdelse. Hvis pågældende vilkår er aftalt før 1. juli 2015, skal lejer som udgangspunkt respektere dette, idet den pågældende ændring af Lejeloven kun har virkning for kontrakter, der er indgået efter lovændringens ikrafttræden.

Såfremt udlejer har et økonomisk krav mod lejer som følge af fraflytningsmangler, er udlejer ikke altid forpligtet til samtidig at udbedre pågældende mangler. Således ses det ikke sjældent, at en udlejer fremsætter økonomiske krav mod en lejer alene baseret indhentede overslag/tilbud.

Dette godkendte Østre Landsret i en anden dom fra 21. oktober 2013, hvor udlejer ikke istandsatte ejerlejligheden efter lejers fraflytning, men i stedet solgte denne til en køber, der selv påtog sig pågældende istandsættelse. Da udlejer kunne godtgøre overfor Landsretten, at ejerlejligheden måtte sælges til en lavere pris pga. pågældende mangler, accepterede Landsretten efter en vis reduktion udlejer manglerkrav mod lejer.

Såfremt lejer og udlejer ikke kan blive enige om en fraflytningsopgørelse, kan tvisten indbringes for Huslejenævnet. Hvis manglerne er udbedret, før at Huslejenævnet har haft mulighed for at besigtige lejemålet, er det forventeligt, at Huslejenævnet vil afvise sagen. Parterne vil herefter være henvist til i stedet at skulle anlægge sag ved Boligretten.