

HUSLEJEKONFERENCEN - LEJETAB VED FRAFLYTNING

15. MAJ 2025

CLAUS ROHDE

INDLEDNING

Hovedemner:

1. Afleveringsstand – LL § 187, stk. 1.
 1. “samme stand som ved overtagelsen”
 2. Indflytningssyn
 3. “slid og ælde”
 4. Vedligeholdelsespligt
 5. Hvornår er vedligeholdelse påkrævet
2. Reklamation og fraflytningssyn
3. Opgørelse af istandsættelseskrav

NÆVNETS KOMPETENCE

Det fremgår af lejelovens § 190:

"Huslejenævnet træffer afgørelser i tvister om reglerne i §§ 187-189, herunder tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning."

Ved [L 2015 310](#) blev det udtrykkeligt bestemt, at huslejenævnet som led i sin kompetence til at behandle tvister om lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning også kan tage stilling til størrelsen af istandsættelsesudgifterne.

Ved [L 2023 1793](#) blev det således også præciseret, at huslejenævnet har kompetence til at træffe afgørelse i tvister om lejerens krav på tilbagebetaling af depositum ved fraflytning.

Det må antages at indebære, at huslejenævnet tillige kan tage stilling til størrelsen af istandsættelsesudgifterne, således at huslejenævnet kan træffe afgørelse om lejerens krav på tilbagebetaling.

INDLEDNING

Ved fraflytning må udlejers istandsættelseskrav gøres gældende og opgøres beløbsmæssigt

Fraflytningen aktualiserer et istandsættelsesbehov, selv om ingen af parterne ville have foretaget en løbende vedligeholdelse på det pågældende tidspunkt

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

Reglerne i LL § 187, stk. 1, 1. og 2. pkt:

“Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre.”

For beboelseslejemål gælder LL § 187, stk. 1, 3.pkt.:

“Det kan ikke pålægges lejereren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.”

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

Afleveringsstand:

LL § 187, stk. 1, 2. pkt.:

HR: Samme stand som ved overleveringen

U1: den forringelse, som skyldes slid og ælde,

Uu1: omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt,

U2: Mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre
(f.eks. opr. mangler eller U's manglende vedligeholdelse)

Dvs.: Skyldes istandsættelseskravet lejerens culpøse beskadigelse/forhold som lejereren er ansvarlig for, er der ikke tale om hændelig forringelse (slid og ælde), og lejereren hæfter derfor efter hovedreglen.

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

"Samme stand sin ved overtagelsen"

HR: Ikke kræve at aflevere i bedre stand end ved lejerens overtagelse.

- Må vurderes i "flade for flade" – L kan ikke undlade istandsættelse ved at aflevere andre dele i bedre stand.

LL § 187, stk. 1, 3.pkt.: L kan ikke tilpligtes at aflevere det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

- Afskærer forhåndsftaler om istandsættelse, hvor ikke nyistandsat. Præceptiv, jf. LL § 189.
- Udelukker ikke istandsættelse, hvor der efter forholdets natur afleveres i bedre stand – f.eks. Ved maleristandsættelse, fordi L ikke løbende har vedligeholdt.
- Vurderes flade for flade – GD 2006/80 Ø.

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

Det lejedes overtagelsesstand:

LL § 89, stk. 1: Overtages i alm. god stand.

Andet kan aftales.

Fremgå af omstændighederne – caveat emptor.

Mangler ved overtagelsen

- L's oversiddelse af 14-dages frist i LL § 91 medfører ikke, at L er afskåret fra at påberåbe sig mangel ved fraflytning, men e.o. bevisproblem.

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

Stand ved indflytning

- Mangelslister?
- U kan eo bevise, at der er udført arbejder forud for L's indflytning – fx. ved fakturaer
- Bevisbyrde?
 - Tvivlsomt hvem den påhviler.
 - U 1993.844 HD.
- Hvis anført i kontrakten, at lejemålet er nyistandsat ved overtagelsen, må L skulle dokumentere, at dette ikke var tilfældet.
 - Nok tung bevisbyrde.
 - NB Obligatorisk indflytningssyn efter 1/7 2015 for "storudlejere"

INDFLYTNINGSSYN

Hovedreglen i praksis for lejemål indgået 1/7 2015 eller senere:

LL § 90:

Hvis U udlejer mere end én beboelseslejlighed

- Må forstås efter sædvanlige beboelseslejlighedsdefinition: eget køkken med selvstændigt afløb.
- U's egen bolig tælles ikke med.
- Ikke enkeltværelsesudlejere.
- Ikke erhvervslokaler
 - Uafklaret om udlejning af en beboelseslejlighed til videreudlejning medtælles. Formentlig.
- Afgørende er forholdene på aftaleindgåelsestidspunktet.

INDFLYTNINGSSYN

Obligatorisk indflytningssyn

- L indkaldes – ikke udtrykkelig krav om varslets længde, men skal ske med passende varsel.
- Have udleveret rapport ved synet
- Ellers sendes (evt. digitalt)
- Forhold i indflytningsrapporten anses for reklamation efter § 91 .
- Ikke krav om enighed. L kan gøre yderligere mangler gældende, hvis L har reklameret efter § 90.

Sanktion: LL § 90, stk. 3.

- Ikke kræve istandsættelse, medmindre skaden skyldes lejerens culpøse adfærd/skader som L er ansvarlig for (misligholdelse).

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

"slid og ælde"

- Direkte sammenhæng med vedligeholdelsesfordelingen
 - slid og ælde påhviler udlejerens at udbedre, medmindre lejerens har overtaget vedligeholdelsespligten for det pågældende forhold
 - hvis L har vedligeholdelsespligten under lejemålets beståen, hæfter L også for hændelig forringelse ved lejemålets ophør.
 - mao. fraflytning aktualiserer vedligeholdelsespligten
- L har ikke ubetinget pligt til istandsættelse, uanset at L har påtaget sig vedligeholdelsespligt, hvis aflevering kan ske i kontraktmæssig stand.

U 1992.12 V – Det umalede advokatkontor. Males vil normalt ske med 5 års interval.

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

Vedligeholdelsesfordelingen:

Lovens udgangspunkt: Udlejer har den indvendige vedligeholdelsespligt

LL § 112, stk. 3: Lejer har alene vedligeholdelsespligt for låse og nøgler

Lejer hæfter for misligholdelse ved fraflytning

Udlejer må bære udgifter til mangler, der er opstået hændeligt.

Typisk aftalt, at L overtager dele af vedligeholdelsespligten.

LL § 115, stk. 2: Ikke aftale at L overtager andet end indvendig vedligeholdelse for omk-lejemål.

Angår aftaler indgået den 1. juli 2015 eller senere.

VEDLIGEHOELSE

Dette indebærer, at en vedligeholdelsestvist må bedømmes efter følgende skabelon:

1. Er der tale om en hændelig skade, eller culpa (eller andet hæftelsesgrundlag) fra en af parterne?
2. Hvis hændelig, hvem hæfter da iht. vedligeholdelsesfordelingen. (Aftale og evt. dekl. regler)
3. Hvis tvivl om, hvorvidt hændelig - da se på bevisbyrdereglen.

VEDLIGEHOELSE

Bevisbyrde

- Hvem har bevisbyrden for, at en begivenhed er hændelig eller skyldes culpa?
 - U 1937.409 Ø – cremekrukken.
 - U 1969.843 H – højttaler-dommen – dissensen.
- Hvis skade/mangel må formodes at skyldes L's brug, skal L bevise, at skaden ikke skyldes hans culpa.
- I andre tilfælde påhviler bevisbyrden U.

EKSTRAKRAV PGA. L'S BRUG

Særlig tvivl kan opstå, om kravet skyldes hændelig eller culpøs forringelse:

Borehuller i vægge – kontraksmæssig brug (formentlig ja, men L vil da have pligt til istandsættelse, såfremt L har pligt til invendig vedligeholdelse.

Særligt om ekstraarbejde pga. lejerens brug:

- U 2005.2569 V: Sodskader efter ekstraordinær brug af stearinlys. L havde ikke handlet culpøst, men alligevel pålagt en del af rengøringsudgiften.
- U 2012.384 V: L røget i 10 år, og brug af nikotinspærre var nødvendig. L fandtes ikke at have misligholdt sine forpligtelser efter LLAB § 25, stk. 4, om fejlagtig brug eller uforsvarlig adfærd. L ikke pålagt betaling af udgiften til nikotinspærre.
- I overensstemmelse med U 2000.2169 H (Colas)
- GD 2018/19 B :Lejer kunne afkræves udgifter til nikotinspærre i forbindelse med fraflytning af lejemål efter at have beboet lejemålet i 6 år. Af lejekontrakten fremgik det, at lejemålet var nyistandsat ved indflytning og skulle **afleveres nyistandsat ved fraflytning**. Den indvendige **vedligeholdelsespligt** havde i **lejeperioden påhvilet L**.

ISTANDSÆTTELSESPLIGTENS OMFANG

Hvornår er istandsættelse påkrævet?

LL § 112, stk. 1 : vedligeholdelse skal foretages så ofte, som det er påkrævet under hensyn til det lejede og ejendommens karakter.

Bestemmelsen kan ikke fraviges til skade for lejerens, jf. lejelovens § 115, stk. 2.
Finder anvendelse på lejemål indgået 1. juli 2015 eller senere.

Formålet var navnlig at undgå høje istandsættelseskrav i tilfælde, hvor istandsættelse, f.eks. pga. en kort lejeperiode, ikke er påkrævet, som det ellers kunne aftales, jf. U 2011.880 V.

REKLAMATION

Reklamationsregler i LL § 187, stk. 2

- 14 dage fra “fraflytningstidspunkt”.
- Fravigelig
 - Typisk er fristen forlænget
- Reklamation kan ikke ske på forhånd – forud for fraflytningstidspunktet

REKLAMATION

Reklamationens indhold.

- Neutral reklamation ikke tilstrækkelig
 - L skal kunne tage stilling til kravet.
 - Beløbsangivelse ikke nødvendig
- Forbehold for yderligere mangler? – inden for 14 dage?
- "Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejerens uvedkommende"

REKLAMATION

Udlejer skal – for at overholde kravet om fremsættelse af reklamation – specificere, hvilke forhold han mener, at lejereren kan gøres ansvarlig for, men ikke krav om beløb – modsat almene boliger.

- T:BB 2009.626 V: Ikke tilstrækkelig: "Vi kunne konstatere, at lejer ikke havde malet eller rengjort lejemålet som aftalt... Udlejer forbeholder sig derfor ret til indhentning af tilbud/iværksættelse af istandsættelse af lejemål på lejers regning."
- T:BB 2002.223 B: Ikke tilstrækkeligt: "Vinduer defekte. Kicnitter defekte. Stikkontakter defekte. Maling og tæpper. Døre."
- T:BB 2013.34 V: Ikke tilstrækkeligt: Flytterapporten var ulæselig
- T:BB 2013.70 Ø :Tilstrækkeligt ved nyistandsættelsesklausul: "Afslibning og beh. af trægulve, maling af vægge lofter og træværk, rengøring efter håndværkere" Se også GD 2012:81 V
- TBB 2016 19 V: Udlejers reklamation angik »maling« og »tæpper«; ikke tilstrækkeligt specificeret

REKLAMATION

- Hvad skal der reklameres over?
 - Lovmæssig og aftalt vedligeholdelsespligt/istandsættelseskrav.
 - Culpa.? ja.
 - U 2021 5395 H: Højesteret udtalte, at lejelovens § 98, stk. 2, om en frist på to uger til at fremsætte krav mod lejer efter sin ordlyd må forstås sådan, at den omfatter alle krav, der er en følge af, at lejer ikke har opfyldt sin forpligtelse efter § 98, stk. 1 (nu § 187), til at aflevere det lejede i samme stand som ved modtagelsen, uanset om kravet skyldes, at lejer ikke har opfyldt sin vedligeholdelsespligt, eller at lejer ved uforsvarlig adfærd har påført det lejede skader)
- Skjulte mangler.
 - Der gælder næppe andet end alm. regler.
 - U 2021.4903 H: Udlejer måtte gøre sit krav vedrørende skjulte mangler gældende uden unødigt ophold efter at være blevet bekendt med manglen

REKLAMATION

Obligatorisk fraflytningssyn for storudlejere – fra 1/7 2015

Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden senest 2 uger efter, at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.

Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.

REKLAMATION

L krav på udlevering af flyttesynsrapport – ikke eftersende, medmindre L nægter at kvittere for modtagelse.

- Udleveres digital – ja
- Det er forudsat i lovbemærkningerne, at synsrapporten kan udleveret digitalt til lejerer, når lejerer kan **modtage og kvittere herfor** på selve synet, f.eks. ved at sende synsrapporten til lejerer mail, som lejerer kvitterer for modtagelsen af.
- Ifølge forarbejderne vil udlejerer være **berettiget til i indkaldelsen til synet, at gøre lejerer opmærksom på, at udlejerer udleverer synsrapporten til lejerer på synet via e-mail**, og at lejerer på synet skal have mulighed for at læse og kvittere for modtagelsen af e-mailen. Undlader lejerer i denne situation at medbringe mobiltelefon eller lignende på synet, har udlejerer sidestilles dette med kvitteringsnægtelse, og udlejerer vil herefter være berettiget til at sende rapporten til lejerer senest 2 uger efter synet.

REKLAMATION OG FLYTTESYN

Særlige spørgsmål om repræsentanter

Hvis L ikke møder op, men har sendt en anden, må det vurderes, om der er fuldmagt.

Dette har betydning for, hvem rapporten skal udleveres, eller om den skal sendes.

U 2022 4140 V: Da lejers repræsentant ved et flyttesyn ikke på rimelig vis havde dokumenteret fuldmagtsforholdet, havde udlejer ikke haft pligt til at udlevere flyttesynsrapporten til repræsentanten, og da udlejer havde sendt den til lejeren inden fristen, var krav på omkostninger til istandsættelse ikke bortfaldet.

AFTALT ISTANDSÆTTELSE IFM FLYTTESYNET

Muligt at indgå aftale om L's istandsættelsespligt, når forpligtelsen er aktuel.

- Aftale at istandsættelsespligten opfyldes med et aftalt beløb
- Hvis L har erkendt omfanget af istandsættelsespligten, og at istandsættelse sker for hans regning:
 - L hæfter - dog e.o. AFTL § 36 hvis ikke del af hans vedligeholdelsespligt
- Formelle regler er uden betydning, da L hæfter efter istandsættelsesaftale.
- Fraflytningsrapport som reklamationsmeddelelse.

- GA 2020/03 Lejer bundet af underskrifter på en fraflytningsrapport med to separate underskriftsfelter.
- GA 2020/04 Lejer var ikke bundet af løfte om at hæfte for udførelse af istandsættelsesarbejder, hvor underskriften på samme tid var en kvittering for modtagelse af fraflytningsrapporten og en anerkendelse af udlejers krav.

OPGØRELSE AF ERSTATNINGSKRAV

Hvis det lejede ikke afleveres kontraktsmæssigt:

Misligholdelse (obligationsretlig forstand)

- Ansvarsgrundlag vil stort set altid foreligge:
 - L bevidst sidesat sin forpligtelse.
 - L's ukendskab til egne forpligtelser disculperer ikke.

Udg. Pkt.: Natural opfyldelse -evt. RPL § 529 og § 533

Erstatning:

- Ansvarsgrundlag
- Tab
- Kausalitet
- Adækvans

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

Tabsopgørelse:

- Udg.pkt: Positiv opfyldelsesinteresse.
- U stilles i økonomisk henseende som om kontrakten var opfyldt korrekt.

Udlejer har tabsbegrænsningspligt.

Fordel af opstille forskellige tabskategorier (Se bl.a. Iversen i U 2012 B, 271 ff.)

1. Avancetab – f.eks. ejendommen må sælges til lav pris (U hindres i at opfylde en anden aftale)
2. Driftstab – f.eks. leje i istandsættelsesperiode.
3. Udgiftstab/andet tab – tabet udgør den udgift, som U har måttet afholde.

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

Forskellige scenarier:

- U foretager istandsættelse
 - Eksterne håndværkere
 - Eget arbejde
- U foretager ikke istandsættelse
 - Efterfølgende
 - salg/nedrivning/genudlejning
 - genudlejning

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

1) U udfører istandsættelse ved eksterne håndværkere:

HR: De faktisk afholdte udgifter, må som anses for at udgøre tabet.

U har som udgangspunkt ret til at vælge håndværkere.

Ikke via tabsbegrænsningspligt forpligtet til at kontrahere med de af L anviste håndværkere – men e.o. nedsætte, hvis (klart) overstiger rimelige udgifter

- I praksis ofte afvise nedsættelsespåstand pga. efterfølgende tilbud/uklarhed om samme omgang/kvalitet.

U1: Nyt for gammelt (berigelsessynspunkt)

- Må primært angå installationer mv., hvor der sker en vis løbende nedslidning. F.eks. bordplade, hvidevarer sml. gerichter
- Ikke nyt for gammelt, hvor udbedring efter forholdets natur indebærer, at det afleveres nyt – f.eks. Maling – ikke fradrag

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

2) Udlejer udfører selv arbejdet:

U ikke godtgøre tabet ved fremlæggelse af indhentedede tilbud

- U ikke medregne dækningsbidrag, sociale omkostninger mv., ligesom eget arbejde ikke er momsbelagt
- U 2007.88 V: Istandsættelse foretaget af U's æf, som også udførte istandsættelse for andre. Krav kunne ikke opgøres efter udgift til eksterne håndværkere, men skønsmæssigt fastsat til 200 kr. pr. time
- Se også U 2003.1603 V og U 2016.594 V
- Nu nok 300-350 kr. pr time

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

3) U udfører ikke istandsættelse:

Faktisk istandsættelse ikke krav for erstatning.

- Se U 2009.2779 H (L's forpligtelse ikke bortfaldet pga. U's manglende istandsættelse)
- Se U 2001.172 V
 - Bevisusikkerhed mht. kravets størrelse, hvis U ikke udfører
- T:BB 2012.514 V: Erhvervslejer tilpligtet at betale istandsættelse, selv om lejemålet var genudlejet uistandsat

Fremlægning af tilbud fra autoriserede håndværkere vil e.o. være nok

Evt. Syn- og skøn. Se. T:BB 2002.438 Ø

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

4) Betydningen af efterfølgende dispositioner:

A) Ejendommen nedrives

- T:BB 2003.152 V: U kunne ikke dokumentere tab ved L's manglende istandsættelse, da ejendommen efter fraflytning blev nedrevet.
- Landsretten udtalte, at det var uden betydning, hvornår beslutning om nedrivning blev truffet, og at U ikke havde ikke dokumenteret et tab, og ville blive beriget ved at lade L betale for ikke gennemførte arbejder.
- T:BB 2016.644 V: U, der på uvist senere tidspunkt agtede at nedrive ejendommen, havde ikke godtgjort et tab.

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

B) Lejemålet moderniseres:

Problem: Har U lidt et tab, hvis arbejderne skulle gennemføres uanset hvad?

Opnår U en berigelse, hvis gennemføres ifm. gennemgribende modernisering som tillader højere leje, jf. BRL § 5, stk. 2?

U 2001.172 V: Malerarbejde iflg. synsrapport udgjorde 23.000 kr., men blev ikke udført pga. modernisering.

Landsrettens flertal: Manglende udførelse begrænsede ikke L's forpligtelse.

Dissens: Reduktion, da U ellers ville opnå ugrundet berigelse, da lejligheden efter modernisering kunne udlejes efter BRL § 5, stk. 2.

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

C) Ejendommen sælges:

U 2009.2779 H: Fraflyttet lejer skulle ikke betale kontraktmæssig istandsættelse af det lejede, da lejemålene var blevet solgt og ikke genudlejet.

Parterne var enig om, at salgsprisen ikke var påvirket af manglende indstandsættelse.

Højesterets flertal: “U har under disse omstændigheder ikke lidt et tab”

Dissens: Tab opstået ved misligholdelse af istandsættelsespligt på fraflytningstidspunktet. Efterfølgende salg er uden betydning for tabsopgørelse.

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

U 2019.724 H (TBB 2019.100) Udlejer, som havde solgt ejendom, havde ikke lidt et tab som følge af lejers manglende istandsættelse af erhvervslejemål

BC Ejendomme udlejede en ejendom til Nordea. Ved en købsaftale, der blev underskrevet i december 2013, solgte BC Ejendomme ejendommen til overtagelse ultimo marts 2015. Det var en betingelse for køber, at Nordea var fraflyttet på overtagelsesdagen, og ejendommen skulle overtages i den stand, som den var på tidspunktet for købsaftalens underskrift. BC Ejendomme skulle sørge for, at "alle forhold med lejer er udlignet senest pr. overtagelsesdagen". I begyndelsen af 2015 fraflyttede Nordea lejemålet. Efter lejekontrakten skulle Nordea aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Parterne var enige om, at Nordea ikke opfyldte denne forpligtelse. Som følge af Nordeas manglende istandsættelse rejste BC Ejendomme krav mod Nordea om betaling af ca. 1,8 mio. kr.

Højesteret fastslog, at BC Ejendomme ikke havde lidt et tab som følge af den manglende istandsættelse, der kunne kræves erstattet af Nordea. Højesteret henviste bl.a. til, at ejendommen – da Nordea fraflyttede lejemålet – allerede var videresolgt til en fast pris, uden at køber havde krav på istandsættelse, og en istandsættelse ville derfor ikke have haft nogen værdi for BC Ejendomme.

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

Dommen rejser en række spørgsmål:

- Vidtgående at sammenligne tabet med et prisdifference/avancetab
 - Ex. Unikum kan sælges til anden side for samme eller højere pris: Intet prisdifferencetab
 - Her tale om anden type tab, “udgiftstab”
 - Anderledes hvis genudlejes til lavere leje, da prisdifference, men ikke tillade differencetab uendeligt. Bliver for usikkert til at kunne indgå i tabsopgørelse
- Kan U godtgøre tab ved at fastsætte et prisnedslag i salgsaftale?
 - T:BB 2014.70 Ø: godtgjort at købesummen var reduceret pga. mangler ved sammenligning af kvm.-priser. Tilkendt reduceret beløb ift. udbedringsudg
- Kan dette overstige de faktiske udgifter til istandsættelse?
 - Omvendte situation ift. offergrænse, hvor udbedringsudgifterne langt overstiger værdiforringelse
 - Næppe blot frit fastsætte prisdifference i aftalen – tabsbegrænsningspligt

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

Spørgsmål om dommens rækkevidde:

- Kun i salgssituationen, selv om begrundet ud fra alm. obligationsretlige betragtninger?
- Hvad hvis genudlejes til samme eller højere leje?
 - Erhverv? GD 2016.02 V
 - Eller omkostningsbestemt lejemål, hvor standen typisk ikke indgå i lejefastsættelsen?
 - Til forskel for salgssit, har U fortsat ejendommen – nu i ringere stand.
- Har dommen “overruled” U 2001.172 V vedr. modernisering? og GD 2006.80?
 - Hvis ja, kan L så kræve tilbagebetaling, hvor U faktisk har afholdt omkostninger, fordi der ikke foreligger et tab?

OPGØRELSE AF ISTANDSÆTTELSESKRAV

Består udlejers tab i, at han ikke kan kræve (ny)istandsættelse, jf. LL § 98, stk. 1, 3. pkt.?

Se T:BB 2016.802 V:

Privat udlejer, der genudlejede bolig uistandsat, kunne kræve istandsættelsesudgifter betalt af den fraflyttende lejer i det omfang, det var bevist, at der var lidt et tab. Udlejer havde krævet istandsættelsesudgiften betalt. Lagt til grund, at U ved et genudleje uden at foretage istandsættelse havde afskåret sig fra at kræve istandsættelsesarbejderne udført af senere lejere, hvorved der var opstået et tab. Dette blev skønsmæssigt fastsat til at udgøre 5.000 kr., hvorefter L kun fik delvist medhold i sit krav om tilbagebetaling.