

V.L.D. 30. september 2022 i anke 4. afd. BS-3286/2022-VLR

Lejers aftale om overtagelse af fraflyttende lejers forpligtelse til at aflevere lejligheden nyistandsat for så vidt angik maling, tapet og bordplader var gyldig, og lejereren skulle betale for istandsættelsesudgifterne.

Lejer L og udlejer U indgik i 2008 en lejekontrakt, hvori det bl.a. var anført, at L havde den indvendige vedligeholdelse, at lejemålet var nyistandsat ved indflytning, og at lejemålet skulle afleveres nyistandsat ved lejeforholdets ophør. I en aftale mellem den fraflyttende lejer, H, L og U fremgik det, at L overtog den fraflyttende lejers forpligtelse til at aflevere lejligheden nyistandsat for så vidt angik maling, tapet og bordplader. L modtog herfor en kompensation fra H på 2.400 kr. for maling og tapet og 277 kr. for bordplader. For så vidt angik maling og tapet fremgik det i overensstemmelse hermed af et tillæg til lejekontrakten, at L havde overtaget den fraflyttende lejers forpligtelse til at aflevere det lejede nyistandsat. Lejligheden var således ikke nyistandsat med hensyn til maling, tapet og bordplader, da L overtog lejligheden, og det var ubestridt, at han ikke nyistandsatte lejligheden på disse punkter, inden han flyttede. Spørgsmålet under en retssag mellem U og L var, om L havde pligt til at dække alle de udgifter, U havde haft til nyistandsættelse. Landsretten anførte, at det følger af den dagældende lejelovs § 98, stk. 1, 3. pkt. (nugældende lejelovs § 187, stk. 1, 3. pkt.), at det ikke kan pålægges lejereren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejereren overtog det lejede. Ifølge dagældende lejelovs § 99 a (nugældende lejelovs § 189) kan bestemmelsen ikke fraviges til skade for lejereren. Efter en samlet vurdering af de foreliggende oplysninger var der ikke grundlag for at fastslå, at aftalen om, at L overtog den tidligere lejers istandsættelsesforpligtelser for så vidt angik maling, tapet og bordplader mod kompensation, havde været til skade for L. Landsretten lagde herved vægt på dels oplysningerne om den stand, som lejligheden havde haft ved L's indflytning i 2008, dels - og navnlig - oplysningerne om lejlighedens stand ved hans fraflytning ca. 11 år senere. Det kunne ikke føre til et andet resultat, at størrelsen af kompensationsbeløbet i 2008 havde været væsentligt lavere end udgifterne til maling, tapetsering og bordplade udført af professionelle håndværkere i 2019 på ca. 24.000 kr., idet der ikke var grundlag for at antage, at denne udgift ville have været lavere, hvis lejligheden også vedrørende disse forhold havde været nyistandsat ved L's overtagelse af lejligheden. Aftalen om, at L skulle aflevere lejligheden nyistandsat også for så vidt angik maling, tapet og bordplader, var derfor gyldig, og landsretten tog herefter U's påstand om, at L skulle betale istandsættelsesudgifterne til følge.

5067

(Annette Dellgren, Peter Buhl og Thomas Mølbjerg Dueholm (kst.)) U A/S (adv. Paul Lorenzen, Skanderborg) mod L (adv. Lise Roulund, Kbh., besk.)

Retten i Horsens' dom 13. april 2021, BS-23151/2020-HRS

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 10. juni 2020 og drejer sig om, at sagsøgte af sagsøger havde lejet en lejlighed beliggende Ved fraflytningen af lejemålet opstod der en tvist om istandsættelsesudgifterne.

Sagsøgeren, U A/S, har fremsat følgende påstand:

Principal:

L tilpligtes at betale U A/S 36.050,84 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente (p.t. 8,05%) fra stævningens indlevering til berømmelse til betaling sker.

Subsidiært:

L tilpligtes at betale U A/S et mindre beløb end 36.050,84 kr. efter rettens skøn med tillæg af sædvanlig procesrente (p.t. 8,05%) fra stævningens indlevering til berømmelse til betaling sker.

Sagsøgte, L, har fremsat påstand principalt om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end kr. 36.050,84 efter rettens skøn.

L er meddelt fri proces.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. [retsplejelovens § 218 a](#).

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af L, G, D og E.

L har forklaret, at han i 2008 var i lære. Han fandt lejligheden gennem arbejdet. Han var på udlejers kontor for at blive skrevet op. Her mødte han G. Udlejer vendte tilbage, hvorefter han tog ud for at kigge på lejligheden. Han var i en presset situation og skulle finde et sted at bo. Da han kiggede på lejligheden, var den tidligere lejer og en fra udlejeren til stede. Det var en kort fremvisning på 5 minutter. Han sagde, at han gerne ville have lejligheden. Det blev aftalt, at han skulle komme forbi udlejers kontor for at udfylde papirerne. På mødet hos udlejeren snakkede han med G om sin situation; at det var nødvendigt for ham at bo i G foreslog, at der kunne blive lavet et udflytterbrev, så han kunne komme meget hurtigere ind i lejligheden. Så vidt han husker var han ikke med til indflytningssynet. Han skrev under på rapporten, da han var presset, men han husker det ikke.

Da han overtog lejligheden, var den ikke malet, og den var ulækker og beskidt. Han har ikke taget billeder af det eller påpeget det over for udlejer. Der var stikkontakter, der hang ud af væggene. Der var ingen dørstoppere, og tapetet boblede. Under lejeforholdet har han løbende påpeget ting over for udlejer eksempel vedrørende en vandhane. Han havde et godt forhold til viceværten.

Da han flyttede ind i lejligheden, gjorde han rent og malede vægge, lofter og karme. Han gjorde ikke noget ved tapetet. Han installerede en vaskemaskine og en opvaskemaskine. Skousen installerede et armatur, hvilket resulterede i en vandskade i lejligheden og nedenunder. Han havde en affugter i 1 måned. Da væggene var porøse, faldt der et skab ned og ødelagde et toilet. Der var også et brusehoved, der faldt ned og gik i stykker, hvorfor han købte et nyt brusehoved. Han fik at vide, at han skulle skifte toilettet, hvilket han gjorde. Dette foregik ved, at han fik at vide, hvilket mærke, det skulle være. Han betalte en vvs'er for lovliggørelse. Dette var kort tid inden fraflytningen.

I forbindelse med fraflytningen satte han nye håndtag på alle dørene. Han malede, da han flyttede ind og cirka halvvejs i lejeperioden. Han opsigde lejemålet og blev indkaldt til flyttesyn. Under flyttesynet var D, parten og partens far til stede. Lejligheden blev gennemgået, og de diskuterede, hvad der var »slid og ælde«. Han underskrev ikke fraflytningsrapporten, da han ikke var enig i, hvordan »slid og ælde« skulle defineres. Lejligheden var totalt rengjort. Han havde ikke malet lejligheden, da dette ville koste 5.000-10.000 kr., og han stolede ikke på, at udlejer ville godkende malerarbejdet. Udlejer har ry for ikke at ville godkende lejerens egne malerarbejder. Hans kat havde lavet mærker i lakken på gulvet. Dette mener han er »slid og ælde«. I forbindelse med vandskaden i køkkenet blev linoleummet skiftet i køkkenet. Mærket i gulvet stammer fra, at han en gang tabte et grydelåg. Da han flyttede ind, var der nye gulve. Der var ikke noget galt med bordpladen. Han var godt klar over, at han skulle betale noget forbindelse med fraflytningen. Dette var for maling, tapetsering og linoleummet i køkkenet. Nogle af de fremlagte fotos er i sort/hvid og andre er i farver. Dette tyder på, at der kan være manipuleret med dem, da ting fremstår mørkere.

Hvis han skulle vente på at overtage lejligheden, går han ud fra, at han ville have overtaget den nyistandsat. Han har ikke lakeret gulve. Da han flyttede ind, var der en løs stikkontakt i stuen. Der var en tilsvarende løs stikkontakt i køkkenet. Han stillede ikke spørgsmål til beløbet i udflytterbrevet. Hans forældre betalte for 2 spande maling i 2008. Boblerne i tapetet var i køkkenet. Det er muligt, at D gennemgik fraflytningsrapporten. Billederne 12, 16, 17 og 18 er efter hans opfattelse sorte/hvide.

G har forklaret, at hun siden 1972 har været ansat i U A/S. Hun arbejder med ind- og udflyttersager, husleje og almindelig boligpleje. I 2008 kontaktede L dem og blev skrevet op. Det er normalt at besigtige en lejlighed, inden man underskriver kontrakten. L ville gerne overtage lejligheden og fik afslag i indskuddet. Lejligheden var i pæn stand, og var ikke ramponeret. Den fraflyttende lejer kom med et bud, og inspektøren vurderede det. Foreholdt ekstraktens side 48 f. er arbejderne blevet lavet. Foreholdt side 47 og dateringen er aftalen skrevet

5068

under af indflytteren på kontoret. Vidnet og L gennemgik synsattesten på kontoret, og hun forklarede ham, hvad det indebar, at han skulle aflevere lejligheden nyistandsat. Foreholdt side 54 henvendte inspektøren sig til håndværkerne, og arbejdet blev sat i gang. Foreholdt side 47 benyttede U A/S sig tidligere af fremgangsmåden. Man har alene benyttet fremgangsmåden til maling, tapet og bordplade. Lejligheden blev synet den 22. oktober 2008. Aftalen blev sendt til fraflytteren, der returnerede aftalen den 24. oktober 2008, hvorefter indflytteren underskrev den 31. oktober 2008. Kompensationen fremkommer ved, at den tidligere lejer kommer med et bud, og den indflyttende lejer kommer med et modbud. Hun kan ikke huske den konkrete situation.

D har forklaret, at han har været ansat som ejendomsinspektør hos U A/S siden den 1. oktober 2015. Han er uddannet bygningskonstruktør og byggesagkyndig, og han forestår ind- og fraflytningssyn. Foreholdt ekstraktens side 50 er rapporten lavet af ham. Vidnet og lejereren var til stede. Han husker ikke, om der var andre til stede. Lejligheden blev gennemgået, og han gav karakterer. Når man er færdig med gennemgangen, gennemgår han rapporten. Han fortæller også lejereren, at det er frivilligt, om man vil underskrive rapporten. Mange lejere vil gerne diskutere hans vurdering af punkter, men han ændrer som hovedregel ikke opfattelse. Han kan huske, at L henvendte sig flere gange inden flyttesynet for at høre, hvordan lejligheden skulle afleveres. Han fortalte L, at der var en række udfaldskrav, og at arbejderne skulle foretages håndværksmæssigt korrekt.

Tapetet blev taget ned, og der blev spærret for nikotin og malet. Der var nogle steder, hvor L havde malet, men ikke var kommet videre. Der var mange dybe ridser i gulvet samt slitage. Gulvene og dørtrin blev afhøvlet. Der blev indhentet tilbud fra maler, en gulvmand og en tømrer. Foreholdt side 51 manglede der 2 dørstoppere. Meget af det anførte er tømrerarbejde. Rengøringen blev foretaget af maleren, der har en rengøringsafdeling. Man vil

typisk indhente tilbud fra 2 malere og tage det billigste. Arbejdet besigtiges inden der gøres rent. Foreholdt side 55 er regningen ikke usædvanlig. Foreholdt side 56 er regningen ikke usædvanlig. Hvis der alene skulle males ville det koste 12.000-15.000 kr. Foreholdt side 57 er regningen ikke usædvanlig. Foreholdt side 58 er regningen ikke usædvanlig. Foreholdt side 59 kommer materialerne fra deres eget lager. Der er tale om bruttopriser inkl. moms, og det er billigere end hvis en håndværker skulle levere materialerne. Enkelte af de fremlagte billeder blev gennemgået. Foreholdt billedet på side 74 tager vidnet ikke billeder i sort/hvid. Han har mellem 50-100 fraflytningssyn om året. Lejligheden skulle afleveres nyistandsat. Han havde forventet, at lejligheden var blevet afleveret i bedre stand, og der var nikotin overalt.

E har forklaret, at han i snart 25 år har arbejdet som tømrer. Han er ansat hos ... A/S. Han laver tømrerarbejde i omkring 60 lejligheder om året. Foreholdt fraflytningsrapporten på side 50 husker han det ikke specifikt, men han plejer at få synsrapporten af inspektøren. Han har lavet de anførte arbejder. Foreholdt side 51 f. har han lavet tømrerarbejderne eksempelvis monteret dørstoppere og bordplader. Foreholdt side 55 har han lavet det anførte. Foreholdt side 48 var han ansat på det pågældende tidspunkt husker han det ikke præcist, men han har lavet det, der fremgår.

Parternes synspunkter

U A/S har sit påstandsdokument anført følgende:

»...

Til støtte for påstandene skal anføres,

at sagsøgte har beboet det lejede i ca. 11 år,

at sagsøgte ikke har afleveret det lejede i aftalt stand,

at sagsøgte derfor skal erstatte sagsøgers udgifter til at bringe det lejede i den stand, det er aftalt,

at disse udgifter er korrekt opgjort i flytteafregningen,

at der ikke er indeholdt udgifter, der kan henføres til slid og ælde, som sagsøgte, ikke bærer ansvaret for, at der derfor ikke skal ske en nedsættelse af sagsøgers krav med 20.548,96 kr., som bestemt af Huslejenævnet, og

at sagsøger derfor har opgjort istandsættelsesudgifterne korrekt i fraflytningsopgørelsen.

De enkelte punkter skal kommenteres således:

1) Aftale om ny-istandsættelse og vedligehold

Det gøres gældende,

at sagsøgte overtog en nyistandsat lejlighed, dog med særlig aftale for maling, tapet og bordplader,

at sagsøgte ved lejemålets indgåelse kontraktligt har forpligtet sig til bl.a. at aflevere det lejede nyistandsat, jf. lejekontraktens § 7 og § 11 pkt. 8, at vedligeholde det lejede, jf. lejekontraktens § 8 og § 11 pkt. 8, hvor vedligeholdelsesforpligtelsens nærmere omfang fremgår,

at sagsøgte derudover ikke har behandlet det lejede forsvarligt, jf. lejelovens § 25, og

at sagsøgte derfor skal erstatte skader, der er forvoldt ved uforsvarlig adfærd af sagsøger, dennes husstand eller personer, han har givet adgang til det lejede.

2) Mangler konstateret ved afleveringen

Det gøres gældende,

at sagsøgte afleverede det lejede med mangler, der havde påhvilet ham at udbedre inden fraflytningssynet, og at omfanget af disse mangler er fastlagt ved fraflytningsrapporten og fotografier.

3) Udgiften til mangels udbedring

Det gøres gældende

at sagsøger har dokumenteret udbedringsudgiften ved de fremlagte håndværkerbilag.

5069

4) Huslejenævnsafgørelsen om efterregulering af kompensationsbeløb.

Sagsøgte overtog lejligheden nyistandsat, dog med særlig aftale for maling, tapet og bordplader.

Sagsøgte indgik en aftale med en tidligere lejer alene omfattende maling, tapet og bordplader. Sagsøgte modtog i den forbindelse en med den udflyttende lejer aftalte og af denne betalte kompensation for overtagelse af den udflyttende lejers forpligtelse til at aflevere det lejede nyistandsat.

Det gøres gældende,

at Huslejenævnet ikke ved [lejelovens § 106](#) eller på andet grundlag har hjemmel til at behandle en i øvrigt gyldig aftale mellem 2 lejere, hvorved bemærkes, at der mellem sagsøgte og udflyttende lejer er lavet en aftale om, at sagsøgte overtog udflyttende lejers forpligtelse til at aflevere lejligheden nyistandsat for maling, tapet og bordplader, hvilket dengang var lovligt jf. [U.1998.654V](#), ligesom dommen fastslog, at ordningen ikke er til skade for en lejer eller i strid med [lejelovens § 98](#), stk. 1.

Det gøres dernæst gældende,

at Sagsøgte ikke ved lejemålets etablering indbragte spørgsmålet for Huslejenævnet, hvorfor Huslejenævnet ikke har kendskab til lejemålets stand, da lejeaftalen blev indgået,

at Huslejenævnet ikke efterfølgende kan skønne over istandsættelsesudgiften 11 år tilbage i tiden,

at lejemålet i sin tid blev nyistandsat bortset fra de punkter, som er omfattet af aftalen,

at sagsøgte har bevisbyrden for, at kompensationsbeløbet ikke dækkede den påtagne forpligtelse,

at denne bevisbyrde ikke er løftet, og

at der derfor ikke skal ske en efterregulering af kompensationsbeløbet eller en nedsættelse af istandsættelsesudgifterne.

Det gøres yderligere gældende,

at der heller ikke på andet grundlag skal ske nedsættelse af istandsættelsesbeløbet,

at sagsøgte - såfremt lejemålet af sagsøger var nyistandsat også for maling og tapet ved lejemålets begyndelse - var forpligtet til at aflevere lejemålet, som meddelt ved fraflytningssynet,

at dette også ville være gældende uanset ændringen af [lejeloven](#) i 2015,

at dette er begrundet i, at sagsøgte ikke har foretaget nødvendig vedligeholdelse uanset, at sagsøgte var forpligtet hertil, da sagsøgte har den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse.

...«

L har i sit påstandsdokument anført følgende:

»...

Lejemålets stand ved indflytning

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende, at sagsøgte ikke har overtaget lejemålet nyistandsat, jf. det fra tidligere lejer modtaget vederlag, og sagsøgte ikke kan tilpligtes at bringe det lejede i bedre stand end ved indflytningen den 1. november 2008, jf. [lejelovens § 98](#), stk. 1.

Ved indflytningen var lejemålet meget beskidt og trængte til at blive malet, hvilket sagsøgte selv stod for, og lejemålets stand blev aldrig konstateret ved en fælles gennemgang af sagsøger og sagsøgte, jf. lejekontraktens § 7.

Den udfærdigede rapport af 31. oktober 2008 med overskriften »lejlighedssyn/overtagelsesaftale«, jf. bilag 2, er ensidigt udarbejdet af sagsøger, hvorfor den ikke ukritisk kan lægges til grund for, hvilken stand lejemålet var i ved sagsøgtes indflytning, og den blev aldrig gennemgået i fællesskab. Sagsøgte har underskrevet rapporten uden at være oplyst om, hvilke konsekvenser dette eventuelt kunne have ved fraflytningen, hvilket tillige gælder for så vidt angår overdragelsesaftalen.

Det skal særligt fremhæves, at overdragelsesaftalen, jf. bilag 2, er underskrevet den 24. oktober 2008, altså inden sagsøger udfærdigede synsrapporten, hvorfor det gøres gældende, at beløbene på henholdsvis (i) kr. 2.400,00 for overtagelse af lejligheden med bestående maling og tapet, og (ii) kr. 277 for overtagelse af bestående bordplader, i alt. kr. 2.677,00 ikke kan være udregnet og fastsat på baggrund af lejemålets stand, som først blev gennemgået af sagsøger den 31. oktober 2008. Dette afspejles klart i de anførte mangler i rapporten, udover maling og tapet skulle ringklokke, stikkontakt, el-dæksel, skabsbeslag og haner i både køkken og badeværelse reparerer, bruser og slange skiftes, gulve i entre og stue slibes, og gulve afrenses i køkken og badeværelse mv. Disse mangler er sagsøgte ikke blevet kompenseret for.

Det skal endvidere bemærkes, at bordpladerne sagsøgte blev kompenseret for, ikke fremgår af rapporten, hvorfor det gøres gældende, som tidligere anført, at rapporten ikke tegner et retvisende billede af lejemålets stand ved sagsøgtes indflytning den 1. november 2008.

Det gøres gældende, at lejemålet var grundigt rengjort og i acceptabel stand, da sagsøgte fraflyttede den 21. oktober 2019. Sagsøgte var ikke enig i fraflytningsrapportens indhold, hvorfor han ikke kvitterede herfor, jf. bilag 4. Det gøres gældende, at fraflytningsrapporten og de anførte mangler ikke er accepteret og tiltrådt af sagsøgte.

Fraflytningsrapportens side 1 viser tydeligt, at anmærkningerne om maling og tapet er mere eller mindre identiske med anmærkningerne ved sagsøgtes indflytning, og det samme for så vidt angår dør i entre og badeværelse, gulve i køkken, entre og stue. Af side 2 fremgår ligeledes, at håndbruser og slanger skal skiftes, gulv i køkken og badeværelse er misligholdt, samt bordplade

5070

er misligholdt - alle mangler som også blev konstateret i lejlighedssynsrapporten af 31. oktober 2008. Gulv i køkken og badeværelse fik karakteren 7 (afrenses) og for overtagelse af bordpladen modtog sagsøgte kr. 277.

Det gøres gældende, at de mangler som var til stede ved sagsøgtes fraflytning den 21. oktober 2019, også var til stede ved sagsøgtes indflytning den 1. november 2008. Sagsøgte har tilmed for egen regning udskiftet toilet og fået lovliggjort rørinstallation på badeværelset inden fraflytningen.

Det er anført i fraflytningsrapporten, at sagsøgte har misligholdt gulv i køkken, dør i stue, dørstop i stue og køkken, håndbruser/slange på badeværelse, fliser/fuger i køkken og badeværelse, gulv og bordplade i køkken. Det gøres gældende, at sagsøgte ikke har tilbageleveret lejemålet i misligholdt stand, da sagsøgte ikke har udvist en uforsvarlig adfærd, fejlagtig brug eller fejlagtig vedligeholdelse, og sagsøger ikke har løftet bevisbyrden herfor.

Vedrørende maling, hvilket der udgør det største istandsættelseskrav på kr. 23.168,75, skal det fremhæves, at der ikke er noteret nogen form for misligholdelse (et kryds) i fraflytningsrapporten. Der er tale om karakteren 1-2, da lejemålet har båret præg af rygning, og det har været nødvendigt at skifte tapet. Endvidere er der ikke anført et timeantal på fakturaen, jf. bilag 61.

Overdragelses-/tillægsaftalen

Det bestrides, at der er indgået en gyldig aftale mellem sagsøger og sagsøgte om, at sagsøgte overtog og indtrådte i den tidligere lejers forpligtelse om at tilbagelevere lejemålet nyistandsat. Særligt henset til, (i) at kompensationsbeløbet på kr. 2.677,00, som tidligere anført ikke omfatter samtlige mangler anført i lejlighedssynsrapporten af 31. oktober, men kun maling, tapet og bordplader, (ii) at lejlighedssynsrapporten er udfærdiget efter overdragelsesaftalen er underskrevet den 24. oktober, hvilket vil sige, at de mangler sagsøgte skulle indtræde i og hæfte for, er langt flere end sagsøgte er blevet kompenseret for. Endvidere findes det ikke bevist af sagsøger, at det modtaget vederlag på kr. 2.677,00 stod mål med de mangler, der eksisterede vedrørende maling, tapet og bordplader, da sagsøgte flyttede ind i lejemålet den 1. november 2008.

I forlængelse heraf gøres det gældende, at risikoen for at det modtaget vederlag ikke dækkede de eksisterende skader, ikke ensidigt kan overføres på sagsøgte, jf. princippet om, at en lejer ikke kan tilpligtes at skulle aflevere lejemålet i bedre stand end ved sin overtagelse, jf. [lejelovens § 98](#), stk. 1, 3. pkt. Den indgåede tillægsaftale var kun til skade for sagsøgte, idet det modtaget vederlag de facto er utilstrækkeligt til at dække de krav sagsøgte efterfølgende er blevet mødt med, og med rimelighed kunne forvente at blive mødt med, fra sagsøgers side i forbindelse med fraflytning.

Sagsøger kan kun forlange udførelse af vedligeholdelsesarbejder, hvor det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter, jf. [lejelovens § 19](#), stk. 2. I fraflytningssituation betyder det, at behovet for vedligeholdelse med udgangspunkt i standen ved indflytning principielt må vurderes konkret fra flade til flade, og kun kan ske i sædvanligt og rimeligt omfang. De istandsættelsesarbejder, der er gjort gældende af sagsøger, vil bringe lejemålet i bedre stand end det var den 1. november 2008, og sagsøgte ville blive pålagt at foretage udbedringer af mangler efter såvel sig selv som den tidligere lejere.

Det skal særligt fremhæves, at i nærværende sag er der udarbejdet en ny lejeaftale, og dermed etableret et nyt lejeforhold den 1. november 2008. Sagsøgte er ikke indtrådt i den tidligere lejers retstilling og gyldigt overtaget dennes forpligtelse til at aflevere lejemålet nyistandsat.

Sagsøgte skal derfor frifindes for sagsøgers påstand, subsidiært betale et mindre beløb end anført af sagsøger.

...«

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

L overtog det pågældende lejemål med forpligtelse til at aflevere det nyistandsat.

Efter bevisførelsen, herunder navnlig fraflytningsrapporten og de indlæste bilag fra fraflytningssynet, og de dokumenterede fakturaer tiltræder boligretten, at lejemålet ikke blev afleveret nyistandsat.

To voterende udtaler:

Efter omstændighederne i forbindelse med indgåelsen af aftalen om kompensationsbeløbet på 2.400 kr. herunder at lejligheden var fuldt møbleret, da L kortvarigt besigtigede den og størrelsen af kompensationsbeløbet, finder disse dommere at aftalen om compensation er i strid med [lejelovens § 99 a](#), jf. [§ 98](#), stk. 1, 3. pkt., og at der skal ske fradrag i sagsøgerens påstand med 15.000 kr., jf. herved forklaringen afgivet af D.

En voterende udtaler:

Det aftalte kompensationsbeløb på 2.400 kr. er ikke til skade for L, og denne dommer stemmer for at give sagsøgeren medhold i den nedlagte påstand.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet.

Efter sagens udfald sammenholdt med de nedlagte påstande, ophæves sagens omkostninger, dog således, at statskassen skal betale halvdelen af retsafgiften med 250,00 kr.

Thi kendes for ret

L tilpligtes at betale U A/S 21.050,84 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 10. juni 2020.

5071

Statskassen skal til U A/S betale sagsomkostninger svarende til halvdelen af retsafgiften 250,00 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter [rentelovens § 8 a](#).

Vestre Landsrets dom

Retten i Horsens har den 13. april 2021 afsagt dom i 1. instans (...).

Landsdommerne Annette Dellgren, Peter Buhl og Thomas Mølbjerg Dueholm (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, U A/S, har principalt nedlagt påstand om, at indstævnte, L, tilpligtes at betale U A/S 15.000 kr. med tillæg af procesrente fra den 10. juni 2020, subsidiært et mindre beløb efter landsrettens skøn.

L har påstået dommen stadfæstet.

Det er for landsretten oplyst, at byrettens dom er opfyldt, således at sagen for landsretten alene vedrører 15.000 kr., som er differencen mellem U A/S' påstand for byretten på 36.050,85 kr. og byrettens dom, hvorefter L skal betale 21.050,84 kr. til U A/S.

Der er enighed om U A/S' beløbsmæssige opgørelse af kravet på 15.000 kr.

Forklaringer

L og G har afgivet supplerende forklaring.

L har forklaret, at når han i byretten forklarede, at det ville koste 5.000 - 10.000 kr. at få lejligheden malet efter hans udflytning, så var det hans gæt på, hvad det ville koste at købe maling.

Han var klar over, at han skulle betale for maling, tapetsering og nyt linoleum i køkkenet, fordi han havde fået det at vide af udlejer.

Da han så lejligheden første gang inden indflytning, var den møbleret. Det er muligt, at den udflyttende lejer havde røget i lejligheden.

Han havde ingen mulighed for at vurdere, om beløbet på 2.400 kr. var rimeligt for at overtage den tidligere lejers forpligtelser vedrørende maling og tapetsering.

Da han overtog lejemålet i 2008, var han entreprenør i byggebranchen. Hans forældre er henholdsvis sælger og pædagog.

Der var ved hans overtagelse af lejemålet nogle steder, hvor tapetet havde sluppet, der var huller i tapetet, og der var stikkontakter, som nok ikke var lovlige. Han mindes ikke, om han gjorde noget ved det, men han nævnte det måske for viceværten.

G har forklaret, at de vurderer standen af maling og tapet i lejlighederne på en skala fra 1 til 6. Er det i fin stand, får det karakteren 1. Karakteren 3 svarer til en almindelig stand, og 6 betyder, at det kasseres.

Da L flyttede ind, fik maling og tapet i entréen karakteren 1. I stuen fik det karakteren 3, køkkenet fik karakteren 4, og badeværelset fik karakteren 2. Samlet set var det en pæn lejlighed, som L overtog. Vurderingen blev lavet af inspektøren i forbindelse med overdragelsen.

Da L blev skrevet op til lejligheden, gav han udtryk for, at han gerne ville overtage den med den tidligere lejers forpligtelser til maling og tapet mod et billigere indskud. Den dengang fraflyttende lejer havde også et ønske om at undgå at skulle male og tapetsere mod at betale kompensation til L, hvilket L var indforstået med.

Det eneste, som U A/S accepterer, at den nye lejer kan overtage af vedligehold, er maling, tapetsering og bordplader. Det er i første omgang den udflyttende lejer, som kommer med et tilbud på, hvad overtagelsen skal koste, hvilket den indflyttende lejer må forholde sig til. U A/S vurderer, om kompensationsbeløbet er rimeligt.

De skønnede, at de 2.400 kr. var rimeligt i nærværende sag, da de vurderede, at man kunne udbedre manglerne for de 2.400 kr. Man kan måske ikke give en professionel en fortjeneste for malerarbejdet med det beløb, men man kan sagtens dække materialer og en lille timeløn.

En udflyttende lejer kan godt selv male, hvis vedkommende vil, men man skal bare være omhyggelig. De taler med udflyttende lejere om, at de skal lave det ordentligt, hvis de selv går i gang. Hvis lejere maler selv, beder de dem om at gemme kvitteringer for maling. Gulve kan udflyttende lejere også selv lave, men de gør dem opmærksom på, at det kan blive dyrt, hvis det ikke laves ordentligt. Der er også udflyttende lejere, som selv indgår aftaler med håndværkere om istandsættelse

Der er en del lejligheder, som bliver afleveret nyistandsat af den fraflyttende lejer. Dette gælder både i forhold til gulve, maling og tapet.

Med undtagelse af maling, tapet og bordplade var lejemålet nyistandsat, da L overtog det.

De forhold i skemaet på ekstraktens side 76, der ikke var maling og tapetsering, blev lavet, før L flyttede ind. De har en regning fra tømreren, hvor man bl.a. kan se, at der blev lavet gulve. Der blev også udbedret nogle ting med materialer fra firmaets eget lager, bl.a. kom der ny bruser og nyt toiletsæde, inden L flyttede ind.

Når de vurderer, om kompensationsbeløbet er rimeligt, sker det ud fra den karakter, som de har givet lejemålet ved gennemgangen i forbindelse med udflytningen. De har også nogle gange tilsidesat den fraflyttende lejers forslag til kompensation, hvor den ikke har stået mål med standen.

I skemaet fra den tidligere lejers fraflytning, ekstraktens side 76, kan man i forhold til maling og tapet se, at der er sat et »e« eller et »x«, hvor tapetet ikke var nyistandsat.

5072

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten for så vidt angår den del af sagen, der er anket.

Landsrettens begrundelse og resultat

L og U A/S indgik i 2008 en lejekontrakt med ikrafttræden den 1. november 2008.

Det følger af lejekontrakten bl.a., at L havde den indvendige vedligeholdelse, at lejemålet var nyistandsat ved indflytning, og at lejemålet skulle afleveres nyistandsat ved lejeforholdets ophør.

I en aftale mellem den fraflyttende lejer, H, L og U A/S fremgår det, at L overtog den fraflyttende lejers forpligtelse til at aflevere lejligheden nyistandsat for så vidt angår maling, tapet og bordplader. L modtog herfor en kompensation fra den fraflyttende lejer på 2.400 kr. for maling og tapet og 277 kr. for bordplader. For så vidt angår maling og tapet fremgår det i overensstemmelse hermed af et tillæg til lejekontrakten, at L havde overtaget den fraflyttende lejers forpligtelse til at aflevere det lejede nyistandsat.

Lejligheden var således ikke nyistandsat med hensyn til maling, tapet og bordplader, da L overtog lejligheden, og det er ubestridt, at han ikke nyistandsatte lejligheden på disse punkter, inden han fraflyttede. Spørgsmålet under sagen er, om L har pligt til at dække alle de udgifter, U A/S har haft til nyistandsættelse.

Det følger af den dagældende lejelovs § 98 stk. 1, 3. pkt. (nugældende lejelovs § 187, stk. 1., 3. pkt.), at det ikke kan pålægges lederen at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lederen overtog det lejede. Ifølge dagældende lejelovs § 99 a (nugældende lejelovs § 189) kan bestemmelsen ikke fraviges til skade for lederen.

Efter en samlet vurdering af de foreliggende oplysninger er der ikke grundlag for at fastslå, at aftalen om, at L overtog den tidligere lejers istandsættelsesforpligtelser for så vidt angår maling, tapet og bordplader mod kompensation, har været til skade for L. Landsretten har herved lagt vægt på dels oplysningerne om den stand, som lejligheden havde ved hans indflytning i 2008, dels - og navnlig - oplysningerne om lejlighedens stand ved hans fraflytning ca. 11 år senere. Det kan ikke føre til et andet resultat, at størrelsen af kompensationsbeløbet i 2008 var væsentligt lavere end udgifterne til maling, tapetsering og bordplade udført af professionelle håndværkere i 2019 på ca. 24.000 kr., idet der ikke er grundlag for at antage, at denne udgift ville have været lavere, hvis lejligheden også vedrørende disse forhold havde været nyistandsat ved L's overtagelse af lejligheden.

Aftalen om, at L skulle aflevere lejligheden nyistandsat også for så vidt angår maling, tapet og bordplader var derfor gyldig, og landsretten tager herefter U A/S' påstand til følge.

L har fri proces. Efter sagens udfald skal statskassen i sagsomkostninger for begge retter betale 41.933 kr. til U A/S. 40.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms, 1.250 kr. er til retsafgift og 683 kr. er til vidnegodtgørelse. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

Thi kendes for ret

L skal inden 14 dage til U A/S betale 15.000 kr. med procesrente fra den 10. juni 2020.

I sagsomkostninger for begge retter skal statskassen betale 41.933 kr. til U A/S. Sagsomkostningerne forrentes efter [rentelovens § 8 a](#).