

## Ø.L.D. 31. marts 2023 i anke 16. afd. BS-38191/2022-OLR

Efterfølgende fremsendelse af fraflytningsrapport var korrekt, da lejereren af et boliglejemål havde forladt lejemålet, før flyttesynsrapporten var klar til udlevering. Godkendt, at lejerne ud over lejen månedligt betalte til en opsparingskonto hos udlejer til dækning af vedligeholdelsesudgifter.

L1 og L2 lejede i 2016 en lejlighed af udlejer U. I kontrakten var aftalt, at L1 og L2 havde pligt til at sørge for indvendig vedligeholdelse, og at L1 og L2 månedligt skulle betale 235 kr. til hensættelse på en konto til brug for udførelse af vedligeholdelsesarbejder, som påhvilede lejerne. Kontoen var betegnet som en opsparing for lejerne, og det fremgik, at en eventuel saldo ville blive udbetalt ved fraflytning. En del af hensættelserne på kontoen blev anvendt inden lejemålets ophør. Efter L1 og L2's opsigelse blev der afholdt et flyttesyn den 2. marts 2019. Heri deltog bl.a. L2 og en repræsentant for U, der udfærdigede synsrapporten og tog billeder. Disse skulle efterfølgende overføres til en computer og indsættes i rapporten. L2 forlod imidlertid lejemålet, inden dette arbejde var tilendebragt, hvorfor U samme dag sendte rapporten til hende på mail. Denne procedure blev godkendt i begge instanser, da det på baggrund forklaringerne blev lagt til grund, at L2 havde fuldmagt til at repræsentere L1, og at forholdet kunne sidestilles med, at en lejer ikke ønskede at kvittere for modtagelse af rapporten. <sup>[Note 1]</sup> Landsretten konstaterede endvidere, at begge lejere var indkaldt på korrekt vis ved fremsendelse af en mail til L2's mailadresse, som parterne konsekvent havde anvendt under lejemålets beståen. Udlejers krav på istandsættelse blev herefter taget til følge med undtagelse af en udgift til udskiftning af gulv, som U ikke havde godtgjort at være forårsaget af lejerne's misligholdelse. Opkrævningen af det månedlige beløb til opsparing til vedligeholdelse fandtes ikke at være uberettiget. <sup>[Note 2]</sup>

(Lone Dahl Frandsen, Dorthe Wiisbye, Kristoffer Gammelgaard Petersen (kst.)) L1 og L2 (adv. Claus Emil Engel Johansen, Aarhus) mod U ApS

### Retten i Næstveds dom 7. september 2022, BS-46236/2021-NAE

#### Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 2. december 2021.

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøger, U ApS, er berettiget til at opkræve diverse udgifter til renovering af lejemål efter fraflytning hos de sagsøgte, L2 og L1.

U ApS har påstået, at L2 og L1 til U ApS skal betale 22.066,10 kr. L2 og L1 har heroverfor påstået frifindelse.

L2 og L1 har fremsat følgende modkrav til selvstændig dom:

U ApS skal til L2 betale 13.931,43 kr. med procesrente fra den 2. marts 2021, subsidiært fra den 31. januar 2022.

U ApS skal til L1 betale 13.931,43 kr. med procesrente fra den 2. marts 2021, subsidiært fra den 31. januar 2022.

U ApS skal til L2 og L1 betale 6.815 kr. med procesrente af 235 kr. fra hver den 1. fra og med den 1. november 2016.

U ApS har heroverfor påstået frifindelse.

## Oplysningerne i sagen

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

Sagsøger og de sagsøgte indgik den 26. september 2016 aftale om, at de sagsøgte skulle leje lejemålet beliggende X-vej ... af sagsøger.

Det fremgik af lejekontrakten, at de sagsøgte havde den indvendige vedligeholdelsespligt, og at de sagsøgte hver måned skulle indbetale 235 kr. til en vedligeholdelseskonto.

Af lejekontraktens § 11 fremgik blandt andet følgende:

»Lejer og udlejer aftaler, at parterne kan kommunikere ved hjælp af elektronisk kommunikation, jf. [lejelovens § 4](#). Parterne forpligter sig til at sikre at modparten til enhver tid er i besiddelse af partens gældende e-mailadresse til brug for kommunikationen.

...

Det lejede overtages nymalet overalt på samtlige malbare flader og med nylakerede gulve. Alle installationer er i god og brugbar stand. Der er ingen mangler i lejemålet. Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som ved indflytningen. Nødvendige arbejder gennemføres ved udlejerens foranstaltning, efter at lederen er flyttet og for lejerens regning.

...

Vedligeholdelseskontoen er en opsparing for lejer og en eventuel saldo udbetales ved lejemålets ophør. ...«

Der blev afholdt indflytningssyn den 30. oktober 2016. Lejeforholdet begyndte den 1. november 2016.

De sagsøgte opsagde lejeforholdet den 31. januar 2019.

Sagsøger sendte den 21. februar 2019 en indkaldelse til fraflytningssyn til L2's e-mailadresse. Af indkaldelsen fremgik følgende:

»Sender som aftalt en bekræftelse på aftale om fraflyttersyn, lørdag den 2. marts kl. 10.00. Der må forventes at der bruges 1-1½ time på synet. ...«

Der blev afholdt fraflytningssyn den 2. marts 2019. L2 skrev under fraflytningssynet under på, at hendes e-mailadresse kunne benyttes til fremsendelse af fraflytningsrapporten.

Sagsøger sendte fraflytningsopgørelsen til L2's e-mailadresse. De sagsøgte skulle ifølge fraflytningsopgørelsen betale 22.066,10 kr. til sagsøger.

## Forklaringer

D, L2 og F har afgivet forklaring under hovedforhandlingen.

D har forklaret, at han er direktør i U ApS.

L2 og L1 så lejemålet første gang den 23. september 2016. Han var til stede og spurgte i den forbindelse om deres navn, adresse og e-mailadresse til brug for udarbejdelsen af lejekontrakten. Han fik oplyst deres navn og adresse.

Der blev afholdt indflytningssyn den 30. oktober 2016. Han havde aftalt med L2 og L1 at der blev afholdt indflytningssyn denne dag. Det var kun L2, der deltog ved indflytningssynet. Han sendte efter indflytningssynet indflytningsrapporten til L2's e-mailadresse. Han sendte kun indflytningsrapporten til L2, fordi han kun havde fået oplyst L2's e-mailadresse.

Der har i løbet af lejeforholdet foregået en del kommunikation frem og tilbage mellem parterne vedrørende diverse forhold i lejemålet. Der har f.eks. været et køkkenskab, et blandingsbatteri, et brusesæt og en stikkontakt, der har været gået i stykker. L2 og L1, som har den indvendige vedligeholdelsespligt, har betalt for udskiftningerne eller reparationerne ved at beløbet er blevet fratrullet vedligeholdelseskontoen.

Lejemålet blev opsagt af L2 og L1 i 2019. Der blev aftalt en kort frist til fraflytning, fordi L2 og L1 gerne ville flytte hurtigst muligt. Lejemålet blev hurtigt genudlejet. Han indkaldte til fraflytningssyn via e-mail. Fraflytningssynet fandt sted den 2. marts 2019 kl. 10.00. Det var kun L2 og L2's far, F, der var til stede ved fraflytningssynet. L2 skrev i starten af fraflytningssynet under på, at han måtte sende fraflytningsrapporten til hende via e-mail. De begyndte efter ca. 10 minutters tid at gennemgå lejligheden. Han tog, imens de gennemgik lejligheden, en del billeder til fraflytningsrapporten. Gennemgangen af lejligheden tog næsten en time. Han manglede efter gennemgangen at indsætte de sidste billeder i fraflytningsrapporten. L2 ville ikke vente på, at fraflytningsrapporten var færdig og forlod fraflytningssynet, inden fraflytningsrapporten var færdig. Han blev i lejligheden og gjorde fraflytningsrapporten færdig. Han blev færdig med fraflytningsrapporten ca. kl. 11.15. Han sendte herefter fraflytningsrapporten til L2 som aftalt.

Der var skader på gulvene visse steder i lejemålet. Nogle af skaderne krævede en fuldslibning af gulvet. En fuldslibning indebærer, at der fjernes 1 mm af gulvets slidlag. Gulvene blev slebet, lakeret og malet. Det var på grund af dette istandsættelsesarbejde nødvendigt at rengøre lejligheden. Lejemålet blev derfor rengjort til sidst. Der var tale om en samlet rengøring efter slibning, lakering og maling af gulve. Der var herudover nogle enkelte steder, hvor L2 og L1 ikke havde rengjort ordentligt. Der var blandt andet en emhætte, der ikke var gjort ordentligt rent.

Der gik ca. 2 måneder fra istandsættelsesarbejdet blev udført, til han modtog en faktura fra håndværkerne samt et tilbud vedrørende udskiftning af gulv fra gulvlæggeren. Han blev først klar over gulvets stand ved fraflytningssynet. Lejemålet var allerede genudlejet ved fraflytningssynet. Det var ikke muligt at reparere gulvskaderne på 14 dage inden de nye lejere flyttede ind.

Han modtog et tilbud vedrørende udskiftning af gulv på ca. 71.000 kr. inklusive moms fra gulvlæggeren. Han havde, inden han indhentede tilbuddet fra gulvlæggeren, kontaktet producenten af gulvet, som han havde spurgt, hvor mange gange det var muligt at slibe gulvet, før det var nødvendigt at udskifte. Producenten havde tilkendegivet, at det var muligt at slibe gulvet tre gange, før der var behov for et nyt gulv. Producenten vurderede, at der forsvandt 25 % af gulvet ved hver slibning. Der var behov for, at gulvet blev slebet. Ridserne var dog så dybe, at det ville kræve flere slibninger, end der var tilbage, at få ridserne væk. Det gav derfor mere mening at udskifte gulvet. Han modtog først tilbuddet fra gulvlæggeren, da gulvet var færdigt. Han modtog tilbuddet fra

gulvlæggeren den 22. april 2019. Det er en fejl, at fakturaen, der er fremlagt i bilag 12, er dateret til den 27. juni 2018.

Han kan ikke huske, om der blev påpeget nogen fejl i forbindelse med indflytningssynet. Der var ikke noget med gulvet eller væggene ved indflytningssynet. Der ville i så fald være blevet taget højde herfor ved fraflytningssynet. Det var nødvendigt at male alle rum, da der var mærker efter slid og brug på alle vægge og lofter. Alle panelerne havde desuden mærker efter brug af støvsuger.

Han er ikke klar over, hvornår L2 og hendes far præcist forlod fraflytningssynet. Det var efter, at han havde taget de sidste billeder, men før han havde sendt fraflytningsrapporten. Han mener, at han tog de sidste billeder ca. kl. 10.58. L2 og hendes far forlod fraflytningssynet, fordi de ikke ville vente på, at de sidste billeder blev indsat i fraflytningsrapporten. Det tog tid at overføre billederne, fordi han først skulle overføre dem til sin computer og dernæst indsætte dem i fraflytningsrapporten med kommentarer.

Han efterspurgt L1's e-mailadresse inden indflytningen til brug for udarbejdelsen af lejekontrakten. Han modtog L1's adresse, men ikke L1's e-mailadresse. Han har ikke efterspurgt L1's e-mailadresse efterfølgende, fordi al korrespondance mellem parterne er foregået ved L2 enten via sms, telefon eller e-mail. L2 har flere gange skrevet til ham på vegne af både hende og L1.

L2 har forklaret, at L1 er hendes ekskæreste.

Hun var til stede ved indflytningssynet sammen med sin mor. Det er hende, der har underskrevet indflytningsrapporten. Hun har aldrig haft fuldmagt til at handle på L1's vegne. Hun afleverede efter indflytningssynet en fejl- og mangelsliste til D. Hun kan ikke huske, hvor mange ting der fremgik af listen. Der var blandt andet nogle runde cirkler på gulvet, som lignede en tidligere fugtskade. Der var endvidere revner i nogle af skabslågerne i køkkenet, ligesom der ikke var malet skabslåger i soveværelset.

Hun blev indkaldt til fraflytningssyn. Hun deltog sammen med sin far til fraflytningssynet. L1 var ikke til stede, fordi de ikke var på god fod. De aftalte derfor, at hun tog fraflytningssynet. Hun skrev under fraflytningssynet under på, at D måtte sende fraflytningsrapporten til hendes e-mailadresse. De gennemgik herefter noget af lejligheden sammen. De snakkede om, at det var et af de pænere fraflytningssyn. D tog en masse billeder. De snakkede sammen, mens der blev taget billeder. D skulle herefter indsætte billederne i fraflytningsrapporten. Hun spurgte, om de skulle blive, men D svarede, at det ikke var nødvendigt. Hun fik ikke tilbudt at få udleveret fraflytningsrapporten fysisk. De var ca. til stede i lejligheden mellem 30-40 minutter. Hun fik tilsendt fraflytningsrapporten kl. 11.19 via e-mail. Hun modtog fraflytningsrapporten, som indeholdt både billeder og kommentarer. Hun blev overrasket over, hvor mange billeder der var indsat i fraflytningsrapporten. Hun mente ikke, at han havde taget så mange billeder.

Der var nogle steder i lejligheden, hvor det havde hængt billeder og andre ting, hvor hullerne var blevet dækket til med fugemasse, hvor det var nødvendigt at male. Der var tale om fire vægge, hvor det var nødvendigt at male.

Der er bl.a. blevet brugt penge fra vedligeholdelseskontoen til udskiftning af opvaskemaskine og emhætte på badeværelset. Hun har først set en opgørelse over vedligeholdelseskontoen nu. Hun kan ikke huske, om de skulle have ødelagt en bruser eller en glashylde i køleskabet, som det fremgår af vedligeholdelseskontoen.

F har forklaret, at han er uddannet tømrer og far til L2.

Han var med til fraflytningssynet. Han ankom til og forlod fraflytningssynet samtidig med L2. Han kan ikke huske, hvornår de ankom. De var der ca. en halv times tid. Der var blevet ryddet op og gjort rent inden fraflytningssynet.

D forsøgte at sende fraflytningsrapporten med billeder under fraflytningssynet. Det var dog ikke muligt. Det blev derfor aftalt, at D kørte hjem og sendte fraflytningsrapporten til L2. De forventede herefter, at D ville sende fraflytningsrapporten i løbet af eftermiddagen.

Det blev påtalt under fraflytningssynet, at der var en hvid stribe på gulvet i soveværelset. Den hvide stribe var formentlig kommet, fordi der var blevet slæbt noget hen over gulvet. Den hvide stribe sad i gulvlakken. Der var alene tale om en overfladisk skade. Der var hertil en skade i gulvet i stuen, som krævede en reparation, medmindre det blev tilladt at spartle skaden ud. Der var tale om en lokal skade. Det var derfor ikke nødvendigt at udskifte hele gulvet på grund af denne skade.

## Parternes synspunkter

Parternes synspunkter er i fortegnelsen gengivet sådan:

»U ApS har til støtte for sin påstand anført,

- at der har været afholdt indflytningssyn, hvor lejemålets stand blev dokumenteret i en indflytterrapport, hvorfor sagsøger har overholdt formkravene i henhold til [lejelovens](#) §§ 9, stk. 2 og 3,
- at parterne har aftalt elektronisk kommunikation, og at de sagsøgte kun har oplyst én e-mailadresse, hvorfor sagsøger har indkaldt de sagsøgte til fraflytningssyn i overensstemmelse med [lejelovens](#) § 98, stk. 3,
- at der blev afholdt fraflytningssyn den 2. marts 2019, og at de sagsøgte forlod fraflytningssynet, inden fraflytningsrapporten var færdig, hvorfor sagsøger var afskåret fra at få en kvittering for modtagelsen af fraflytningsrapporten,
- at sagsøger har 2 uger til at sende fraflytningsrapporten til de sagsøgte, og at de sagsøgte fik tilsendt fraflytningsrapporten samme dag, som fraflytningssynet fandt sted, via e-mail, hvorfor sagsøger har overholdt 2-ugersfristen i [lejelovens](#) § 98, stk. 4,
- at sagsøger har tilstrækkeligt specificeret i fraflytningsrapporten, hvilket arbejde der skulle udføres,
- at sagsøger har dokumenteret hvor og hvornår, at billederne i fraflytningsrapporten er taget,
- at det fremgår af lejekontrakten, at lejemålet skulle afleveres i samme stand, som det blev overtaget, og at lejemålet blev overtaget nymalet overalt og med nylakerede gulve, hvorfor de sagsøgte skulle aflevere lejemålet nymalet overalt og med nylakerede gulve,
- at de sagsøgte flyttede ind den 30. oktober 2016 og flyttede ud den 2. marts 2019, og at de sagsøgte ikke afleverede lejemålet nymalet overalt og med nylakerede gulve, hvorfor sagsøger har været berettiget til at få foretaget disse arbejder på de sagsøgtes regning,
- at maler- og gulvarbejdet er udført af en malermester,
- at sagsøger har haft positive udgifter til maling og lakering af gulve på i alt 32.396,25 kr.,
- at lejemålet var misligholdt, idet der var dybe ridser og mærker i gulvene, som krævede en fuldslibning i stedet for en mellemslibning, og at merudgiften hertil udgjorde 4.550 kr.,
- at der ikke er tale om en nyistandsættelse af lejemålet, men alene en normalistandsættelse af lejemålet,
- at sagsøger kun har opkrævet for arbejder, der har været nødvendige,

- at udgiften til rengøring i henhold til fraflytningsrapporten på 2.231,25 kr. vedrører rengøring efter maling og slibning,
- at sagsøger kræver 17.921,75 kr. i erstatning for misligholdelse af gulve svarende til 25 % af omkostningerne til udskiftning af gulvene,
- at kravet er begrundet i, at gulvet kun kan slibes tre gange, hvorfor gulvet afskrives og opkræves hos de sagsøgte,
- at der således ikke er tale om en udgift, som positivt er afholdt af sagsøger, og
- at udgiften vedrørende nøgle er fratrasket på en opsparing på en istandsættelseskonto, som ikke er en vedligeholdelseskonto i [lejelovens](#) forstand.

L2 og L1 har til støtte for deres påstand anført,

- at sagsøger ikke har iagttaget formkravene i [lejelovens § 98](#), stk. 4, 2. pkt., hvorfor sagsøger har fortabt retten til at gøre krav gældende mod de sagsøgte, jf. [lejelovens § 99 a](#),
- at sagsøger har bevisbyrden for, at formkravene i [lejelovens § 98](#), stk. 4, 2. pkt., er iagttaget,
- at det er afgørende, at en fraflytningsrapport udleveres eller sendes til lejereren ved synet, når lejereren faktisk deltager, idet udlejereren ellers kan ændre fraflytningsrapporten uden lejerens vidende, efter lejereren har forladt lejemålet,
- at sagsøger kun indkaldte sagsøgte L2 til fraflytningssynet, hvorfor sagsøgte L1 skal have tilbagebetalt sin ideelle andel af kravet på samlet 27.862,85 kr., jf. [lejelovens § 98](#), stk. 3, 2. pkt., jf. [§ 99 a](#), og TBB 2020.460 V,
- at sagsøger ikke har specificeret sine krav i fraflytningsrapporten, hvorfor sagsøger ikke kan siges at have gjort dem gældende, jf. [lejelovens § 98](#), stk. 2, 1. pkt., ec, jf. [§ 99 a](#), hvorfor de sagsøgte skal have depositum tilbagebetalt,
- at sagsøger ikke har fremlagt indflytningsrapporten, hvorfor lejemålets faktiske stand på indflytningstidspunktet ikke kan fastslås,
- at der ikke er udarbejdet en indflytterrapport, jf. [lejelovens § 9](#), stk. 2 og stk. 4,
- at det fremgår af lejekontrakten, at sagsøger som standardpassus har indsat, at lejemålet malermæssigt skal nyistandsættes ved de sagsøgtes fraflytning, hvorfor det skal lægges til grund, at samtlige foretagne malerarbejder er sket i strid med [lejelovens § 98](#), stk. 1, 3. pkt., jf. [§ 99 a](#),
- at det endvidere fremgår af lejekontrakten, at sagsøger som standardpassus har indsat, at lejemålet gulvmæssigt skal slibes og lakeres ved lejer fraflytning, hvorfor det skal lægges til grund, at samtlige foretagne gulvarbejder er sket i strid med [lejelovens § 98](#), stk. 1, 3. pkt., jf. [§ 99 a](#),
- at det er [lejeloven](#) per 1. juli 2015, der finder anvendelse, hvorfor der ikke kan aftales nyistandsættelse, da det kun er arbejder, der er påkrævet, der kan kræves betalt af de sagsøgte,
- at der ikke er fremlagt underliggende dokumentation for påståede udførte istandsættelsesarbejder,
- at det bestrides, at sagsøger kan kræve erstatning vedrørende afskrivning på gulve,

- at sagsøger i fraflytningsrapporten har indsat en række billeder med tekst, som giver anledning til problemer, idet billederne hverken kan sted- eller tidsfæstes, og idet teksten til hvert billede angiver, hvilket »problem« billedet viser, men ikke hvem der hæfter for problemets udbedring,
- at sagsøger som koncipist bærer risikoen for tvetydigheder med den virkning, at sagsøger selv hæfter for de i fraflytningsrapporten nævnt forhold,
- at de sagsøgte kan kræve deres krav forrentet fra tidspunktet for flyttesynets afholdelse, jf. princippet i [rentelovens § 3](#), stk. 1, jf. subsidiært [rentelovens § 3](#), stk. 5, jf. [§ 5](#), stk. 1,
- at sagsøger ikke har hjemmel til at opkræve betaling for vedligeholdelse særskilt, hvorfor der er tale en ulovlig opkrævning, således at de sagsøgte skal tilbagebetales det betalte beløb, jf. [U 2009.2497 H](#),
- at [lejeloven](#) stiller krav om positiv lovhjemmel, hvis beløb ud over lejen opkræves, jf. tillige [U.2009.2497 H](#),
- at sagsøger er en yderst professionel ejendomsinvesteringsvirksomhed, hvorfor sagsøger derfor på udlejningstidspunktet må formodes at have været bekendt med, at beløbet til vedligeholdelse ikke kunne opkræves uden hjemmel,
- at sagsøger har benyttet det uhjemlede beløb til udvendig vedligeholdelse, jf. bilag 14, og at den udvendige vedligeholdelse påhviler sagsøger, og at de sagsøgte derfor har betalt for vedligeholdelsesudgifter, der rettelig skulle betales af udlejer,
- at de sagsøgtes krav forrentes hver især fra de enkelte betalingstidspunkter, jf. [rentelovens § 3](#), stk. 1, jf. [§ 5](#), stk. 11,
- at forældelse af de sagsøgtes krav er suspenderet, da de sagsøgte var ubekendt med deres krav, jf. [forældelseslovens § 3](#), stk. 2, jf. stk. 3, nr. 4,
- at sagsøger på udlejningstidspunktet må have været klar over, at beløbet ikke kunne opkræves, hvorfor sagsøger har været i ond tro eller i bevidst uvidenhed, hvilket ikke skal beskyttes,
- at fordringshaverens utilregnelige uvidenhed på baggrund af skyldnerens handlemåde bevirker, at kravet suspenderes, jf. [U 1993.604 Ø](#), og
- at sagsøgte ikke havde grund til at efterprøve, hvorvidt tillægsudgifterne var opkrævet med rette, særligt når sagsøger er professionel og tilmed har valgt navnet U ApS«, der vidner om et yderst højt kompetenceniveau.

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

## Boligrettens begrundelse og resultat

Det fremgår blandt andet af [lejelovens § 98](#), stk. 3, at 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.

Boligretten finder det efter bevisførelsen, herunder navnlig indholdet af de fremlagte e-mails, godtgjort, at sagsøger har indkaldt begge de sagsøgte til fraflytningssynet.

Det fremgår hertil af [lejelovens § 98](#), stk. 4, at udlejeren i forbindelse med synet skal udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument. Er lejeren



ikke til stede ved synet, eller vil lejer ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejer senest 2 uger efter synet.

Boligretten lægger efter parternes forklaringer til grund, at L2 havde fuldmagt fra L1 til at handle på hans vegne i forhold til fraflytningssynet, og at L2 selv valgte at forlade fraflytningssynet, før fraflytningsrapporten var færdig.

Boligretten finder, at det forhold, at en lejer selv vælger at forlade fraflytningssynet, før fraflytningsrapporten er færdig, må sidestilles med den situation, hvor en lejer ikke ønsker at kvittere for modtagelsen af fraflytningsrapporten, hvorfor sagsøger har været berettiget til at sende fraflytningsrapporten efter fraflytningssynet. Herefter, og idet det er ubestridt, at fraflytningsrapporten blev sendt inden for 14 dage fra fraflytningssynet, finder boligretten, at sagsøgers krav på istandsættelse ikke er bortfaldet i medfør af [lejelovens § 98](#), stk. 5.

Boligretten finder det efter bevisførelsen godtgjort, at det har været påkrævet at male vægge, lofter og fodpaneler, at slibe og lakere trægulvet samt at slibe og male døre og skabslåger og herefter rengøre lejemålet. Boligretten finder imidlertid ikke, at sagsøger har godtgjort, at de sagsøgte har misligholdt lejemålet, således at sagsøger som erstatning kan kræve 25 % af udgifterne til udskiftning af gulvet betalt af de sagsøgte.

Parterne har i lejekontrakten aftalt, at de sagsøgte skal betale 235 kr. om måneden til en vedligeholdelseskonto. Herefter, og idet boligretten på baggrund af lejekontrakten sammenholdt med saldooversigten lægger til grund, at vedligeholdelseskontoen må betragtes som en opsparing for de sagsøgte, og at vedligeholdelseskontoen alene har været benyttet til udbedring af forhold, som de sagsøgte har vedligeholdelsespligten overfor, finder boligretten, at opkrævningen ikke har været i strid med [lejelovens](#) regler.

Boligretten finder derfor, at de sagsøgte skal betale 4.144,35 kr. til sagsøger.

Hver af parterne har for en del tabt og for en del vundet sagen. Boligretten bestemmer derfor, at hver part skal bære egne omkostninger ved sagen.

## Thi kendes for ret

L2 og L1 skal til U ApS betale 4.144,35 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

## Østre Landsrets dom

Sagen drejer sig om, hvorvidt indstævnte, U ApS, er berettiget til at opkræve udgifter til renovering af lejemål efter fraflytning hos appellanterne, L2 og L1, og herunder om, hvorvidt U ApS kan fremsætte krav mod L2 og L1 i henhold til en fraflytningsrapport, som blev sendt efter fraflytningssynet.

## Påstande

L1 og L2 har nedlagt følgende påstand:

- 1: Indstævnte skal anerkende, at appellanterne ikke skal betale 4.144,35 kr. til indstævnte.
- 2: Indstævnte skal betale 13.931,43 kr. til appellant, L2, med tillæg af procesrente fra den 2. marts 2021, subsidiært fra sagens anlæg.



3: Indstævnte skal betale 13.931,43 kr. til appellant, L1, med tillæg af procesrente fra den 2. marts 2021, subsidiært fra sagens anlæg.

U ApS har påstået frifindelse.

## Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget de fremsatte anbringender for boligretten.

L1 og L2 har supplerende gjort gældende, at der i lejekontrakten er to modstridende punkter, idet der både afsættes penge til en vedligeholdelseskonto efter dagældende lejelovs § 22, stk. 1, og samtidig er det noteret, at de som lejere har den indvendige vedligeholdelse af lejemålet.

Endvidere er det gjort gældende, at forholdet mellem vedligeholdelsespligten og -kontoen heller ikke er udspecificeret i lejekontraktens § 11, som derimod pålægger dem en større vedligeholdelsespligt, end det er muligt efter lejeloven. Disse vilkår er derfor ugyldige. Ved intern strid i lejekontrakten må man efter koncipistreglen falde tilbage på lejelovens udgangspunkt om, at udlejer betaler for vedligeholdelse, idet lejernes vedligeholdelsespligt ikke er afgrænset over for udlejers, jf. den dagældende lejelovs § 22, stk. 2.

U ApS har supplerende gjort gældende, at skaderne på gulvene nødvendiggjorde en fuldslibning og tre gange lak. Ved hver fuldslibning sker der et værditab på 1/4 af gulvets værdi. Opsparingskontoen har været frivillig fra lejernes side, og de har løbende anvendt kontoen til dækning af skader, som de selv har forårsaget.

## Landsrettens begrundelse og resultat

Efter forklaringerne for boligretten lægger landsretten til grund, at L2 havde fuldmagt fra L1 til at handle på hans vegne i forhold til fraflytningssynet, og at L2 selv valgte at forlade fraflytningssynet ca. kl. 10.30-10.40, før fraflytningsrapporten var færdig, og at denne blev sendt til hende per mail samme dag kl. 11.19.

Landsretten tiltræder, at det forhold, at en lejer selv vælger at forlade fraflytningssynet, før fraflytningsrapporten er færdig, må sidestilles med den situation, at en lejer ikke ønsker at kvittere for modtagelsen af fraflytningsrapporten.

U ApS har derfor været berettiget til at sende fraflytningsrapporten efter fraflytningssynet. Da fraflytningsrapporten endvidere blev sendt rettidigt, tiltræder landsretten ligeledes, at kravet vedrørende istandsættelse ikke er bortfaldet.

Landsretten tiltræder endvidere boligrettens opgørelse af de nødvendige arbejder i forbindelse med fraflytningen, og tiltræder, at U ApS ikke har godtgjort, at L2 og L1 har misligholdt lejemålet. Der er derfor ikke grundlag for kravet på erstatning svarende til 25 % af prisen for en fuld udskiftning af gulvet.

For så vidt angår vedligeholdelseskontoen tiltræder landsretten endelig, at denne konto må betragtes som en opsparing for L2 og L1, og at kontoen alene har været benyttet til udbedring af forhold, som de havde vedligeholdelsespligten for. Opkrævningen har herefter ikke været uberettiget.

Landsretten stadfæster derfor boligrettens dom.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for landsretten til den anden part.

## Thi kendes for ret

Boligrettens dom stadfæstes.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for landsretten til den anden part.

### Fodnoter

[1] GD 2018/41 B, *Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe*: Boliglejeret 4. udg. (2022), s. 551, *Susanne Kier* i [TBB 2021.637](#) på s. 642.

[2] I dommen er ikke angivet, hvorfor opkrævning ikke kræver særlig hjemmel, jf. herved [U 2009.2497 H](#).