

Syddansk Universitet, Odense
Det Samfundsvidenskabelige
Fakultet

Afleveringsdato:
2. juni 2020

Normalistsættelses betydning for en lejers fraflytning af et privat beboelseslejemål

The meaning of normal renovation for a tenant vacating a private residential lease

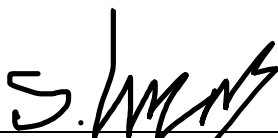


Afhandlingen er udarbejdet af:
Søren Slot Lucas
XXXXXX-XXXX
Cand.jur., 4. semester
Anslag: 139.010

Vejleder:
Jakob Juul-Sandberg,
Juridisk Institut

Tro- og loveerklæring

”Det erklæres herved på tro og love, at undertegnede egenhændigt og selvstændigt har udformet denne rapport. Alle citater i teksten er markeret som sådanne, og rapporten eller væsentlige dele af den har ikke tidligere været fremlagt i anden bedømmelsessammenhæng.”



Dato: 2. juni 2020

Søren Slot Lucas

Ofte anvendte forkortelser

- ALL: Almenlejeloven
(Lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019)
- BRL: Boligreguleringsloven
(Lovbekendtgørelse nr. 929 af 04. september 2019)
- Høringsnotat: Høringsnotat af 14. november 2014 fra Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikter vedrørende forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen).
- LL: Lejeloven
(Lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019)
- L 97: Folketingsår 2014-2015, 1. samling, lovforslag L 97:
Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen).
- VEJL: Vejledning til lejeloven
(Vejledning nr. 10936 af 21. oktober 2015 om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme)
- Ændringsloven: Den vedtagne lov på baggrund af L 97
(Lov nr. 310 af 30. marts 2015)

Abstract

The essential question of this paper is: *What does the term “normal renovation” mean for a tenant’s duty to renovate, when vacating a private lease?*

The reason why this question is relevant to answer, is due to a variety of different approaches to interpret the Danish Tenant Act § 19, subsection 2. A provision, which regulates what and especially when a given extent of renovation expenses can be required for a tenant to pay, when ending a lease. Ultimately, it does then affect the legal position of tenants in such situations. This uncertainty affects a lot of tenants and their landlords, since more than a million Danes live in a lease (and assumingly a big portion of these are regulated by the Danish tenant act).

In order to reach an answer to the abovementioned question, the paper will initially in *chapter 2* explain the basic formalities in order for a landlord to even have a rightful claim of renovation expenses against a tenant.

This will be followed by relevant points from the law making proceedings in *chapter 3*, which lay the ground for the tenant boards to interpret the provisions differently. In the end of the chapter, a decision by the board of appeal for the tenant boards of Copenhagen will be analyzed in order to illustrate that there are different of ways to interpret the term *normal renovation*.

Following in *chapter 4*, an analysis of decisions by courts and tenant boards will show that there can be deduced (at least) four methods of interpretation in deciding such cases. The various methods vary from a rigorous literal interpretation to a rigorous teleological interpretation.

The above mentioned results will be placed in *chapter 5*, which implicates a very uncertain legal position for a tenant due to the various of different methods of interpreting the related provisions of a tenant vacating a private residential lease.

Finally, *chapter 6* will discussed how the term *normal renovation* could be streamlined in order for tenants to be able to have a more certain knowledge of their legal position, when vacating a residential lease.

Indholdsfortegnelse

1	Indledning	1
1.1	<i>Problemformulering</i>	3
1.2	<i>Struktur</i>	3
1.3	<i>Formål</i>	4
1.4	<i>Afgrænsning</i>	4
1.5	<i>Begrebsafklaring</i>	6
1.5.1	Indvendig vedligeholdelse	6
1.5.2	Misligholdelse.....	6
1.6	<i>Metode</i>	7
1.6.1	Retsdogmatik	7
1.6.2	Retsanvendelse.....	8
2	Regelgrundlaget for fraflytningssager	12
2.1	<i>Twistløsning – Hvem kan afgøre fraflytningssager?</i>	12
2.1.1	Huslejenævn.....	12
2.1.2	Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn	14
2.1.3	Boligretterne	14
2.2	<i>Fraflytningsopgørelse – Hvad kan gøres gældende?</i>	15
2.2.1	Bevisbyrde – hvilke mangler kan tilregnes hvem og hvorfor?	15
2.2.2	Lejers misligholdelse af den indvendige vedligeholdelsespligt og udlejers følgelige erstatning.....	16
2.3	<i>Istandsættelseskravets fremsættelse – Hvornår skal istandsættelseskravet være gjort gældende og hvordan skal udlejer gøre?</i>	19
2.3.1	Frist for fremsættelse af krav	19
2.3.2	Specifikation af udlejers reklamation	21
2.4	<i>Øvrig formalia – Hvad kan ellers formelt forhindre berettigelsen af udlejers istandsættelseskrav?</i>	21
2.4.1	Blanketregel	21
3	Forståelse af begrebet normalistsandsættelse	24
3.1	<i>Lovgivers udtalelser</i>	24
3.2	<i>Fortolkning af normalistsandsættelse</i>	25
3.2.1	Motiver til støtte for en formålsfortolkning.....	25
3.2.2	Motiver til støtte for en ordlydsfortolkning	26
3.3	<i>Hvornår skal normalistsandsættelse udføres?</i>	27
3.4	<i>Bærer begrebet normalistsandsættelse samme betydning for privat udlejede beboelseslejemål såvel som for almennyttige-?</i>	29
3.4.1	De forskellige definitioners karakteristika – hvad er normalistsandsættelse?.....	30
4	Analyse af praksis vedrørende normalistsandsættelse	32
4.1	<i>Ordlydsfortolkning af forarbejderne – Sammenligning af stand</i>	34
4.2	<i>Formålsfortolkning – Skærpet bevisbyrde for udlejere ved kortvarige lejeperioder</i>	42
4.3	<i>Strigent ordlydsfortolkning – Istandsættelseskrav sættes på formel</i>	47
4.4	<i>Stringent ordlydsfortolkning – helhedsvurdering</i>	51
4.5	<i>Delkonklusion</i>	53
5	Konklusion	55

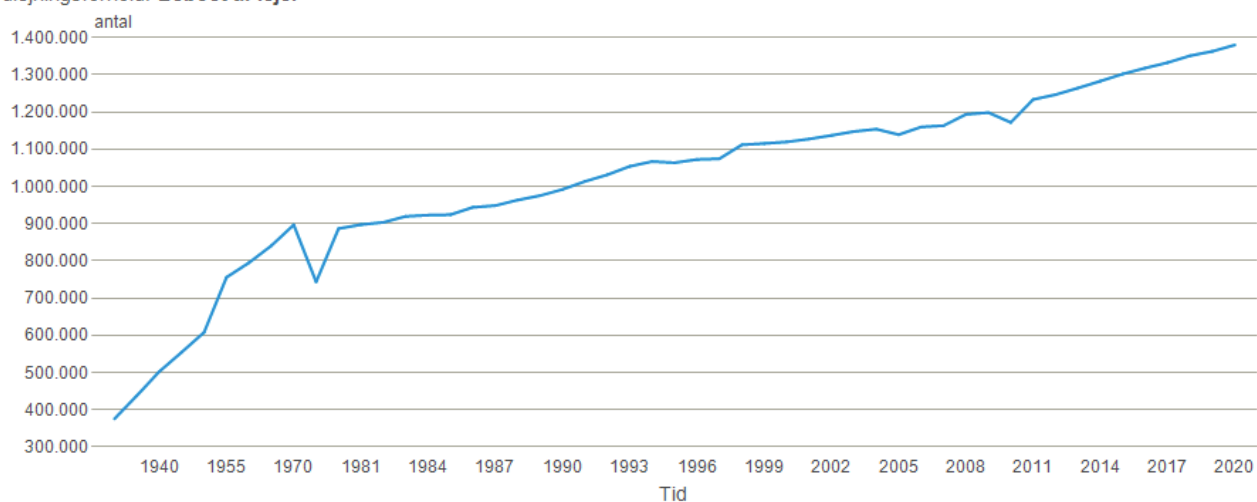
6	Diskussion	56
7	Litteratur.....	58
8	Bilag.....	64

1 Indledning

Som det fremgår af nedenstående statistik bebor et stadigt stigende antal danskere en udlejnings- ejendom i Danmark – på nuværende tidspunkt ca. 1,38 mio. danskere¹. Foruden daværende boligmi- nister under Folketingets 1. behandling af L 97 berettede om, at privat udlejning udgjorde i 2015 20% af det danske boligmarked. Denne andel formodes at stige, idet bl.a. flere og flere unge mennesker med ofte korte lejeperioder på gennemsnitligt to år², optages på videregående uddannelser³, og flytter typisk i lejemål⁴, hvorfor antallet af fraflytninger med rimelighed kan formodes for fremtiden at være stigende for lejere i den private udlejningsbranche.

Beboede boliger

Udlejningsforhold: **Beboet af lejer**



Lejeregulering er derfor et på mange måder relevant og i stigende grad aktuelt retsområde for mange – særligt unge – lejere, og selvfølgelig deres udlejere. Et for så mange afgørende retsområde fordrer derfor også en tydelig klarhed i regelforståelsen, og ultimativt retsanvendelsen for at undgå et stigende antal fraflytningstvister. Mange lejere kan derfor med rette tænkes at stille sig selv spørgs- målet: *Hvad kan jeg pålægges at istandsætte ved fraflytning?*

¹ Kilde: Danmarks Statistik, boliger beboet af lejere 1930-2020

² Ifølge et professionelt udlejningsselskab som DANBO beskrives det i deres årsrapport for 2014, at den gennemsnitlige lejeperiode er cirka 2 år for studie- og ungdomsboliger. Hvilket anses for sandsynligt henset til at fx BoligKorsør i 2011 havde en gennemsnitlig lejeperiode på cirka 4 år samt data fra Dragør, hvor lejeperioden tillige ses overordnet at variere i et spænd mellem 2-4 år gennemsnitligt.

³ Over de senere år været har der været optaget rekord mange på videregående uddannelser.

Kilde: Uddannelses- og Forskningsministeriet

⁴ I samme periode kan ses en gradvis stigning i tildeling af boligstøtte til ikke-pensionister og ikke-førtidspensionister, hvilket i særlig grad vurderes at kunne henregnes til det studerende segment.

Kilde: Danmarks Statistik, fordeling af modtagere af boligstøtte 2007-2015

Den 17. december 2014 fremsatte daværende boligminister, Carsten Hansen, som led i netop afbødning af lejeretlige konflikter, lovforslag L 97⁵. Dette lovforslag, der senere – i vid udstrækning – skulle blive til lov,⁶ indebar bl.a. et forbud mod forhåndsftaler om maling mv. ved fraflytning (nyistandsættelsesklausuler) i fremtidige kontrakter for at undgå samfundsmæssigt ressourcespild. Ved at stoppe udlejere i at kunne kræve fx hele lejemål malet efter korte lejeperioder, hvor lejemålet ellers fremstod nyistandsat.⁷ De nye regler betyder derfor, at lejer alene efter en konkret vurdering, kan pålægges at betale istandsættelsesudgifter, hvis lejeren har overtaget pligten til at male mv. (den indvendige vedligeholdelsespligt) og vedligeholdelse skønnes påkrævet, såkaldt *normalistandsættelse*.⁸

Ændringen af LL § 24, stk. 1 til at LL § 19, stk. 2 er gjort beskyttelsespræceptiv, bortset fra at lejer kan overtage den indvendige vedligeholdelsespligt, indebar dermed en overgang indenfor den lejeretlige terminologi fra mulighed for aftale om nyistandsættelse eller normalistandsættelse til alene mulighed for aftale om normalistandsættelse. Spørgsmålet melder sig derfor: *Hvad indebærer en normalistandsættelse?*

Spørgsmålet om hvordan begrebet *normalistandsættelse*, der favner denne konkrete vurdering, skal forstås, fortolkes og fremtidigt bedømmes blev allerede diskuteret under lovbehandlingen af L 97.⁹ Daværende Boligminister henviste ofte til normalistandsættelse indenfor det almene område¹⁰, men modsat ALL hverken indeholdte eller nu indeholder LL begrebet normalistandsættelse. Henvisningerne som disse synes at have været medvirkende til at skabe en forståelses- og dermed fortolkningstvív om normalistandsættelse, hvilket synes at skinne igennem i praksis i afgørelser fra landets huslejenævn og Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn. Praksis viser at forskellige nævn ud fra sammenlignelige forhold synes at træffe forskellige afgørelser, hvilket givetvis kan anses som følge af et tvetydig og upræcist lovgivningsarbejde. *For hvilke faktorer er egentlig afgørende ved bedømmelsen af normalistandsættelse?*

Svarene de afledte spørgsmål herpå har immervæk stor både social- og erhvervspolitisk betydning, fordi skal lejere fx slippe hele sit depositum til istandsættelse ved fraflytning selv efter korte

⁵ L 97, s. 12-13

⁶ I form af Ændringsloven

⁷ L 97, s. 30 og U.2011.880V

⁸ Jf. LL § 24, stk. 1 og L 97, s. 14 og 30

⁹ Jf. bl.a. ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 14, 18 og 23 ved behandling af L 97

¹⁰ Jf. bl.a. Ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 14 ved behandling af L 97, Høringsnotat, s. 5 samt under Folketingets 1. behandling af L 97

boperioder? Eller modsat skal udlejer nu til at vinke farvel til istandsættelse ved lejeres fraflytning, hvis lejeren alene bebor lejemålet i kortere tid?

Ovenstående problemstillinger illustrerer således ikke blot et retssikkerhedsmæssigt problem for parter i fraflytningssituationer, idet parterne kan have svært ved at fastlægge gældende ret, og dermed udlede deres rettigheder og forpligtelser. Problemstillingerne afleder også en udfordring i forhold til hvilke afgørelser, der er brugbare til at angive den gældende ret ikke blot lokalt, men i særdeleshed nationalt, for tvistløsning af sager vedrørende normalistsandsættelse. Samlet set leder alle disse spørgsmål til følgende problemformulering:

1.1 Problemformulering

Hvad betyder begrebet ”normalistsandsættelse” for lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning af et privat udlejet beboelseslejemål?

1.2 Struktur

For at kunne besvare problemformuleringen vil afhandlingens *kapitel 1* herefter afgrænse afhandlingens indhold, begrebsafklare samt redegøre for afhandlingens metodiske løsning og inddragne retskilder.

Kapitel 2 vil behandle den lejeretlige formalia, der knytter sig til en fraflytningssag for såvel huslejenævn, ankenævn som boligret.

Med afsæt i denne forståelse vil *kapitel 3* beskrive væsentlige – normerende – og omdiskuterede pointer fra lovforarbejderne til Ændringsloven, hvormed der tilsigtes at opstille momenter for, hvordan begrebet normalistsandsættelse kan fortolkes.

Med den juridiske- og politiske viden in mente vil *kapitel 4* – ved analyse af praksis – grave et spadestik dybere for at undersøge: Hvordan begrebet normalistsandsættelse fortolkes.

Kapitel 5 vil indeholde en konklusion på afhandlingens problemformulering.

Kapitel 6 vil på baggrund af konklusionen diskutere forskellige retspolitiske forslag til hvordan vurderingen af normalistsandsættelse kan påvirkes, så der foretages en mere ensartet – og for lejeren gennemskuelig – vurdering.

For at kunne præcisere opgaven og fremkalde en forståelse for emnet og ultimativt besvarelse af problemformuleringen, skal følgende afgrænsninger forklares:

1.3 Formål

Formålet med afhandlingen er at bibringe læseren en forståelse af de lejeretlige problematikker relateret til beslutningstageres bedømmelse af en tvist om fraflytning fra et privat beboelseslejemål, hvor lejeren har overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse. Herunder særligt hvordan denne forpligtelse er reguleret af ved begrebet *normalistandsættelse*. Dette med ønske om at give læseren en evne til at forstå de betragtninger, der blev fremsat i lovarbejderne til Ændringsloven. På den måde er det intentionen, at læseren bibringes evnen til at fremsætte en ”*prognose*” over en given fraflytningssags udfald.¹¹ Således tilstræber forfatteren ultimativt at bibringe læseren en praktisk og anvendelig fremstilling til at forestå håndteringen en fraflytningssag indenfor området af de i afhandlingen behandlede lejemål.

For at præcisere hvad der forstås med ovenstående type sagstype skal der herefter afgrænses i forhold til typen af lejemål:

1.4 Afgrænsning

Som ovenfor anført i problemformuleringen, vil der alene være tale om fraflytning af private beboelseslejemål omfattet af LL. Ved alene behandling af privat udlejede beboelseslejemål ekskluderer afhandlingen selvsagt lejemål omfattet af ALL samt erhvervslejemål.

For at lejemålet kan betragtes som en privat udlejet beboelseslejemål, skal følgende fire betingelser være opfyldt:

1) *Fysiske krav – Lejemålets fysiske udformning udgør et beboelseslejemål*

En beboelseslejlighed har i den juridiske litteratur ladet sig definere ved, at der sædvanligvis – og som minimum – forstås en samlet lukket enhed med fire vægge og loft.¹² For at differentiere sig fra accessoriske- og klubværelser skal der for en beboelseslejlighed tillige være et selvstændigt køkken, normalt med indlagt vand og afløb.¹³

¹¹ Ross, Alf: *Om ret og retfærdighed* (1953), s. 51-65

¹² Jespersen, Halfdan Krag: *Lejeret 1* (1989), s.30 og Iversen, Thorsten m.fl.: *Formueretlige emner*(2019), 9. udgave, s. 342

¹³ Edlund, Hans Henrik m.fl.: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 40 og Iversen, Thorsten m.fl.: *Formueretlige emner*(2019), 9. udgave, s. 345, Jespersen og Halfdan Krag: *Lejeret 1* (1989), s.31f. samt U.2013.3318H, hvor to lejligheder med køkken med indlagt vand og afløb blev anset for beboelseslejligheder. Herudover Møller, Patrick Viggo (TBB2018.845): *Indkaldelse til og gennemførelse af lovpligtigt fraflytningssyn – lejelovens § 98, stk. 3-5, s. 2*

2) *Vederlagskrav – Lejeaftalen er lån til brug mod vederlag af en vis varighed*

Der skal være tale om at parterne har aftalt lån af en beboelseslejemål til *brug mod vederlag*, og derved for lejerens overtagelse af den eksklusive brugsret, som en sædvanlig ejer ville råde over lejemålet. Det er ikke afgørende om vederlaget består i en pengemæssig erlæggelse, så længe der blot er tale om et lån mod vederlag, fx arbejde, jf. LL § 1, stk. 2. Hvis vederlaget alene er af symbolsk karakter eller helt udebliver vil parternes aftale ikke kunne karakteriseres, som leje.¹⁴

3) *Anvendelseskrav – Lejeforholdets formål er til beboelse*

Den påtænkte brug af lejemålet skal være beboelse, jf. lejelovens § 2, stk. 1 jf. modsætningsvist erhvervslejelovens § 1, stk. 1. Såfremt et lejemål er egnet til, og bliver brugt til erhvervsmæssig aktivitet, men er udlejet som et beboelseslejemål, vil det være LL, der regulerer aftalen.¹⁵

4) *Varighedskrav – Gælder ikke kortvarige låneaftaler*

Der er ikke noget lovfæstnet mindstekrav til lejeperiodens tidsmæssige udstrækning og om uafbrudt brug.¹⁶ I de to ældre afgørelser U.1959.581Ø og U.1954.1026Ø fandt LL anvendelse, selvom der var tale om aftaler om lån til brug af mindre karakter mod vederlag.

Det var henholdsvis tilstrækkeligt, at lokalerne blev benyttet to gange ugentligt i vinterhalvåret til, at aftalen var reguleret af LL. Mens i U.1954.1026Ø var det tilstrækkeligt, at der blev afholdt danseundervisning fra 15:30-24:00, mens udlejerens benyttede lokalerne om formiddagen. Modsat FM1960.15V, fandt LL ikke anvendelse for den enkeltstående og kortvarige benyttelse vedrørende et én-dags reklameshow.

¹⁴ Iversen, Thorsten m.fl.: *Formueretlige emner*(2019), 9. udgave, s. 342 og TBB 2011.436 V, hvor gratis anbringelse af sportsvogn i svigerfars garage ikke var at anse for en lejeaftale, fordi der ikke skulle betales vederlag for benyttelsen. Betalingen af vederlag er således definerende for om der er tale om leje eller lån til brug, jf. bl.a. Clausen, Nis Jul m.fl.: *Købsretten*(2015), 6. udg., s. 51 samt Edlund, Hans Henrik (TBB2016.180): *Om indgåelse af lejeaftaler*, afsnit 2 om en gennemgang af en række typesituationer.

¹⁵ Jf. TBB 2004.11Ø: Det blev fastslået, at det er den aftalte – og ikke den faktiske – anvendelse, der afgør om et lejemål, er reguleret af erhvervslejeloven

¹⁶ Edlund, Hans Henrik m.fl.: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 27, Iversen, Thorsten m.fl.: *Formueretlige emner*(2019), 9. udgave, s. 342 og Jespersen, Halfdan Krag: *Lejeret I* (1989), s. 63-66

1.5 Begrebsafklaring

Det vurderes nødvendigt at redegøre for hvad der i nærværende afhandling forstås ved begreberne *indvendig vedligeholdelse* og *misligholdelse*, fordi de ofte vil anvendes i afhandlingen:

1.5.1 Indvendig vedligeholdelse

Vedligeholdelsesarbejder er i den juridiske litteratur overordnet defineret: ”*Som de arbejder, som er nødvendige for at holde genstanden i den stand, som modparten har krav på i medfør af lejeaftalen, lejeloven eller almindelige retsgrundsætninger.*”¹⁷ Men hvad er det for arbejder, som forpligtelsen omfatter?

Lovgiver har positivt afgrænset den indvendige vedligeholdelsespligt således: ”*Forslaget indebærer, at der ved fraflytning af boligen gennemføres en normal istandsættelse for lejerens regning, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge, herunder også maling af »træ og jern«, samt mellemslibning og lakering af gulve.”¹⁸ (Egne markeringer). Dette udmøntede sig i lejelovens § 21, 2. pkt.¹⁹*

Udlejers reklamationskrav overfor lejerens manglende overholdelse af sin indvendige vedligeholdelsespligt vil ofte blive omtalt som *istandsættelseskrav*.

Dette leder naturligt videre til begrebet *misligholdelse*:

1.5.2 Misligholdelse

Misligholdelse dækker grundlæggende over forskellige situationer i et kontraktsforhold, hvor ydelsens erlæggelse ikke er kontraktmæssig.²⁰

Her er det værd at have for øje, at LL er *lex specialis* indenfor aftale- og obligationsretten, illustrativt ved LL i § 25, stk. 2, og det heri kodificeret det grundlæggende formueretlige princip om ansvar for misligholdelse. Således kan en lejer blive erstatningsansvar for ”*som forvoldes ved uforvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede*”. I

¹⁷ Birk, Martin m.fl.: *Lejeloven med kommentarer* (2015), 1. udgave, s.240. Mortensen, Peter: *Landbrugsforpagtning*(1999), s. 341. Grubbe, Niels og Edlund, Hans Henrik: *Boliglejeret* (2015), 2. udgave, s. 96, Pump, Margrete: *Festskrift Dansk Selskab for Boligret Festskrift* (1996) s. 11 ff. og Iversen, Thorsten m.fl.: *Formueretlige emner*(2019), 9. udgave, s. 354

¹⁸ jf. L 97, pkt. 3.3.2, s. 14

¹⁹ Ændringslovens § 1, pkt. 13

²⁰ Andersen, Mads Bryde m.fl.: *Lærebog i obligationsret I* (2015), 4. udgave, s. 178f.

sådanne tilfælde vil der tales om misligholdelse af selve lejemålet. Hvorimod en lejers manglende fx maling af lejemålet ved fraflytning kan konstituere en misligholdelse af den indvendige vedligeholdelse, jf. § 19, stk. 2 jf. § 21, 2. pkt. jf. LL § 98, stk. 1, og derved fordrer normalstandsættelse.

Grundlæggende beror berettigelsen til udøvelse af misligholdelsesbeføjelser på 1) kontraktforholdet, 2) misligholdelsens karakter, og 3) de konkrete forhold ved misligholdelsen.²¹

Modsattrettet kan misligholdelsesbeføjelserne bortfalde enten ved manglende reklamation, jf. eksempelvis LL § 98, stk. 2 om reklamationsfrist for udlejere eller 2) ved særlige regler, jf. eksempelvis LL § 9, stk. 4 om manglende overholdelse af proceduren for indflytningssyn og § 98, stk. 5 om manglende overholdelse af proceduren for fraflytningssyn.²²

I denne afhandling vil der fokuseres på netop faktiske mangler. Mere specifikt de tilfælde, hvor lejer har overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt af et beboelseslejemål, jf. LL § 24, stk. 1 jf. § 21, 2. pkt., og derved selve "flytteopgøret" affødt af udlejers reklamation over fysiske mangler og krævede normalstandsættelse for lejers regning ved lejers fraflytning.

Herunder særligt i hvilket omfang en lejer kan tilpligtes at hæfte for indvendig vedligeholdelse ved fraflytning. En hæftelse, som i denne afhandling forudsættes, er fastslået ved udtrykkelig aftale enten ved ikke blanketlignende kontrakter eller ved brug af Boligministeriets typeformular udgave A9 § 8, hvor den indvendige vedligeholdelse efter § 21, 2. pkt. kan pålægges lejer, jf. LL § 24, stk. 1²³, mere om kontraktkoncipering i afsnit 2.4.1.

Med denne indledning, problemformulering, strukturangivelse, afgrænsning og begrebsafklaring in mente, vil der nu redegøres for hvordan opgaven metodisk håndteres og med hvilke retskilder til følge:

1.6 Metode

I nærværende afsnit vil der først redegøres for den i afhandlingen anvendte metode, og dernæst problematisere de anvendte retskilder og deres retskildemæssige værdi:

1.6.1 Retsdogmatik

Med den retsdogmatiske metode forstås metoden hvormed, der søges at fastslå, hvad der er gældende ret (*de lege lata*),²⁴ hvilket er relevant i relation til nærværende problemformulering. Dette

²¹ Andersen, Mads Bryde m.fl.: *Lærebog i obligationsret I* (2015), 4. udgave, s. 177

²² Ibid, s. 177f.

²³ Ibid, s. 200ff.

²⁴ Blume, Peter: *Retssystemet og juridisk metode* (2014), 2. udgave, s. 40

sker ved analyse af autoritative retskilder, som love, lovforarbejder og omfattende administrativ praksis fra lejeretlige tvistløsningsnævn, jf. henholdsvis grundlovens § 3 og LL §§ 106 og 107. Dette suppleret af VEJL og den – af retskildemæssigbegrænset værdi – juridiske litteratur, der ikke har legitimitet til at påvirke retstilstanden normativt, men dog bygger på anerkendte retskilder, og derved er anerkendt i retssystemet, hvormed den har en aktiv rolle i at beskrive gældende retlige normer.²⁵

1.6.2 Retsanvendelse

Indenfor boliglejeretten vil retsanvendelsen (og derved bedømmelse af faktum og forståelsen af jus) fra det enkelte huslejenævn, ankenævn, boligretsdommer eller højere instansers være udslagsgivende for den juridiske subsumption, og den heraf affødte retsfølge for en given sag om normalistandsættelse ved fraflytning af et privat beboelseslejemål.

I praksis vil det foregå således, at den enkelte beslutningstager vil skulle foretage en juridisk subsumption.²⁶ Startende fra konstatering af det fraflyttede lejemåls stand (om der er lidt et tab for udlejer) og udlejers afledte reklamation. Her skal beslutningstageren ultimativt afgøre (såfremt al formalia er opfyldt), hvorvidt den givne fraflyttede beboelseslejlighed er afleveret i kontraktmæssig stand, jf. LL § 98, stk. 1, efter en vurdering af om indvendig vedligeholdelse var påkrævet, jf. LL § 19, stk. 2. Dette dokumenteret ved eksempelvis TBB 2008.455. I afgørelsen underkendte Østre Landsret en udlejers istandsættelseskrav, idet udlejer ikke kunne godtgøre, at fraflyttende lejers manglende istandsættelse af lejemålet ved fraflytning havde haft negativ indflydelse på salgsprisen.

Som supplement til sparsom domstolsstolspraksis til besvarelse af afhandlingens problemformulering har afhandlingen i vid udstrækning baseret sig på resultatet af aktindsigtsanmodninger til samtlige huslejenævn i landets 98 kommuner og -Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn, mere herom nedenfor i afsnit 1.5.1.4 om administrative afgørelser. I relation hertil skal nærværende retskilder diskuteres for at kunne fastlægge deres retskildemæssige værdi. De retskilder, der vil anvendes i afhandlingen er følgende (og oplistes efter retskildemæssig værdi)²⁷:

1.6.2.1 Lovbestemmelser

Lovgivningsmagts betydning er nedfældet i grundlovens § 3. Disse retskilder, love, er den første – og ofte mest relevante – henvisning i den retlige stillingtagen til juridiske problemstillinger. Af de årsager har fx LL en selvskreven høj retskildemæssig værdi, og dermed yderst anvendelige i

²⁵ Blume, Peter: *Retssystemet og juridisk metode* (2014), 2. udgave, s. 115

²⁶ *Ibid*, s. 172-173

²⁷ *Ibid*, s. 128

denne sammenhæng, da LL regulerer den indvendige vedligeholdelsespligts omfang ved fraflytning, og derved forståelsen af begrebet normalstandsættelse.

1.6.2.2 *Domme*

Domme har en naturligt normerende funktion i samfundet qua grundlovens § 3, og dermed en reaktiv funktion i forholdet til lovgivers vedtagne love og heraf normerende funktion i forhold til retstilstanden. Alene den konstitutionelle placering af domstolene berettiger i sig selv til en væsentlig retskildemæssig vægt og substans.

Forfatteren er bekendt med – og har bistået med behandlingen af – en boligretssag, der aktuelt pågår ved Københavns Boligret vedrørende netop afhandlingens problematik, og var forventet færdigbehandlet før denne afhandlings aflevering, men er blevet udsat grundet COVID-19-krisen. Afhandlingens konklusion bør således efter domfældelsen vurderes i lyset heraf, og dommens eventuelle ankesag(er).

Naturligt jo højere domstolen er placeret i domstolshierakiet, desto større juridisk normerende vægt (retskildemæssig værdi) for retstilstanden tillægges disse afgørelser.²⁸ Derfor vil den ovenfor refererede boligretssag for Københavns Boligret ikke nødvendigvis være entydigt afklarende for parternes retsstilling i forhold til normalstandsættelsesbegrebet, førend eksempelvis et videre omfang domme fastslår det samme (og derved understøtter en konsensus om en given retstilstand) eller at Højesteret eventuelt optager sagen eller en anden tilsvarende sag til behandling, og herved afklaring af retstilstanden.

Eksempelvis vil dommen U.1992.12V inddrages, idet den allerede ved L 97's behandling blev fremhævet af daværende boligminister, som afgørende for forståelsen af hvornår normalstandsættelse kunne kræves.²⁹

1.6.2.3 *Lovforarbejder*

I relation til love følger naturligt lovforarbejder, som et væsentligt fortolkningsbidrag til forståelsen af givne lovbestemmelser. Måtte der opstå tvivl, usikkerhed eller tvist om en given lovregels retlige betydning, kan lovens forarbejder fungere som en selvstændig retskilde til forklaring af en given lovregel, idet forarbejderne vil angive lovgivningsmagtens intentioner, motiver og forventninger til en given lovregels betydning³⁰.

²⁸ Ibid, s. 113

²⁹ Ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 106, side 1 ved behandling af L 97

³⁰ Blume, Peter: *Retssystemet og juridisk metode* (2014), 2. udgave, s. 112

1.6.2.4 *Administrative afgørelser*

Sådanne afgørelser kan ændres ved indbringelse til boligretten, jf. lejelovens § 107, hvorfor denne retskildemæssige værdi hurtigt kan eroderes/underkendes ved en parts indbringelse for boligretten, og en heraf eventuel senere anke til Landsretten eller Højesteret, medmindre Procesbevillingsnævnet meddeler tilladelse til 1. instansbehandling ved landsretten, jf. retsplejelovens (herefter RPL) § 226.

Nævnsafgørelser vil i mangel af forklarende retspraksis bibringe en retskildemæssig værdi for området.³¹ Særligt henset til sådanne nævnsafgørelser ofte er behæftet med en særdeles kvalificeret viden, idet nævnsmedlemmer med rette kan betragtes som specialister indenfor lejeretten, bl.a. fordi de alene beskæftiger sig med sådanne kontra en muligvis vilkårlig boligretsdommer, mere herom i afsnit 2.1.

1.6.2.5 *Cirkulærer*

Består af bindende forskrifter rettet mod bestemte myndigheder. Således kan borgere støtte ret på forskriften, men uden at være tilsvarende bundet af denne.³²

1.6.2.6 *Juridiske vejledninger*

Vejledninger anvendes til orientering. En orientering, der således ikke fastsætter bindende forskrifter, men alene orienterer om hvordan givne regler fx forestilles at skulle fortolkes mv.³³

Som det vil fremgå af opgaven, henviser forskellige huslejenævn og Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn til VEJL, der relaterer sig til vedtagelsen af Ændringsloven hidrørende fra L 97. I kraft af at der kontinuerligt henvises til VEJL af forskellige nævn³⁴ opnår denne en vis retskildemæssig værdi.

³¹ Ibid, s. 114

³² Folketingets Retsudvalg, 2019-2020, afsnit 4

³³ Ibid, afsnit 5

³⁴ Jf. fx afgørelser fra Odense Huslejenævn i sagsnr. 19-016, 19-113, 19-206, 19-211 og 19-223 samt Halsnæs Huslejenævns afgørelse i sagsnr. 03.09.09-K00-11-18, Viborg Huslejenævn i sagsnr. 19/5675 og Rødovre Huslejenævn i sagsnr. HN-21-2018

1.6.2.7 Juridisk litteratur

Idet den i afhandlingen anvendte juridiske litteratur baserer sig på dele af ovenstående retskilder, gør det på denne baggrund litteraturen anerkendelsesværdig, som fortolkningsbidrag i bestræbelserne på at fastlægge retsstillingen for normalistsandsættelse. Den retskildemæssige værdi er tilsvarende herefter.³⁵

Med denne forståelse af de i afhandlingen inddragne retskilder og deres retskildemæssige værdi, vil opgaven nu beskrive de relevante lovregler for besvarelse af problemformuleringen:

³⁵ Blume, Peter: *Retssystemet og juridisk metode* (2014), 2. udgave, s. 115f.

2 Regelgrundlaget for fraflytningssager

Nærværende afsnit vil redegøre for processuelle- såvel som materielle forhold, der skal være opfyldt førend, at en lejer kan hæfte for en udlejers fremsatte krav på normalistsandsættelse (*det forudsættes, at parterne har aftalt, at den indvendige vedligeholdelsespligt påhviler lejereren, jf. lejelovens § 24, stk. 1, 1. pkt. jf. LL § 21, 2. pkt.*).

Afsnit 2.1 vil indledningsvist redegøres for hvem der træffer afgørelserne, og hvilke udfald en fraflytningssag kan have. *Afsnit 2.2* vil redegøre for grundlaget for et krav på normalistsandsættelse. Hvor- efter *afsnit 2.3* vil redegøre for reglerne, der regulerer, hvornår udlejers istandsættelseskrav skal være fremsat overfor/fremkommet til lejer samt hvordan udlejers krav på normalistsandsættelse bør udfor- mes. Afsluttende vil *afsnit 2.4* redegøre for den såkaldte *blanketregel*, og dennes betydning og mulige konsekvens for udlejers mulighed for at få dækket sit krav på normalistsandsættelse:

2.1 Tvistløsning – Hvem kan afgøre fraflytningssager?

I nærværende afsnit vil de umiddelbare tvistløsningsorganer (huslejenævn, Ankenævnet for De Kø- benhavnske Huslejenævn og boligret) gennemgås for så vidt angår deres sammensætning, behand- ling og kompetence:

2.1.1 Huslejenævn

Hvad består et huslejenævn af?

Alle kommuner har et huslejenævn (som dog kan etableres i fællesskab med andre kommuner), jf. BRL § 35, stk. 1. Nævnet består af en formand og to medlemmer. Formanden skal bestået juridisk kandidateksamen, og beskikkes af Boligministeriet efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Hvor- imod medlemmerne indstilles af kommunalt funderede henholdsvis lejer- og udlejerforeninger, og vælges herefter af kommunalbestyrelsen for en fire årig periode med mulighed for genvalg. Dertil skal alle opfylde betingelserne i LL § 109.³⁶

Hvad er huslejenævnets kompetence?

Huslejenævnets kompetence er oplistet i LL § 106. Huslejenævnet er rette – og kompetente – tvistløsningsorgan for tvister vedrørende *lejers renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af det le- jede*, jf. LL § 106, stk. 1, nr. 4. Bestemmelsen tildeler nævnene kompetence til at tage stilling til størrelsen af istandsættelsesudgifterne, herunder om udgifterne er rimelige og nødvendige.³⁷ Særligt

³⁶ Jf. BRL § 36, stk. 1-3 og 7

³⁷ L 97, nr. 57, s. 52-53

hvorvidt et istandsættelseskrav er nødvendigt, skal fremhæves, idet det har direkte sammenhæng med besvarelsen af problemformuleringen, jf. LL § 19, stk. 2 og dennes vurdering af hvorvidt vedligeholdelse er påkrævet.

Hvad er øvrige mulige udfald af huslejenævnsbehandling?

Som offentlig myndighed agerer huslejenævnet efter forvaltningsretlige regler, herunder officialprincippet og forpligtelsen til partshøring, jf. forvaltningslovens § 19. I udgangspunkt skal nævnet træffe afgørelse i sagen senest fire uger efter høringsfasens afslutning, jf. BRL § 42, stk. 1 jf. § 40, stk. 2.

Nævnet har tillige kompetencen til at afvise tvister, såfremt de alene vedrører pengekrav eller arbejderne er udført, og der er uenighed om lejemålets faktiske stand før istandsættelse, jf. BRL § 40.³⁸ Afvisning bør eksempelvis ske i tilfældet, hvor en sag involverer en bevistvivl, der fordrer en videregående bevisførelse såsom vidne- og partsforklaringer.³⁹ Fx afstår Viborg Huslejenævn i adskillige afgørelser fra at træffe afgørelse, hvis istandsættelsesarbejderne er udført, og der er uenighed om standen ved fraflytning.⁴⁰ Nævnet var således i afgørelserne ude af stand til at foretage besigtigelser af de omtvistede forhold ved lejernes fraflytning, jf. BRL § 41.

Hvortil kan afgørelsen ankes?

En afgørelse udenfor Københavns Kommune kan indbringes for Boligretten senest fire uger fra parterne er meddelt huslejenævnets afgørelse, jf. BRL § 43, stk. 2. Undtagelsen hertil er såfremt huslejenævnet ikke måtte have truffet afgørelse indenfor den i BRL § 42 angivne frist, så vil parterne kunne indbringe sagen for boligretten uden at afvente huslejenævnets afgørelse, jf. BRL § 43, stk. 6.

³⁸ L 97, nr. 57, s. 52-53

³⁹ L 97, s. 53 samt Juul-Sandberg, Jakob (TBB 2012.591): *Boligrettens saglige kompetence*, s. 2, hvor der henvises til blandt andet anbefaling fra Retsplejerådet (betænkning 1401/2009). Eksempelvis afgørelse fra Lyngby-Taarbæk Huslejenævn, sagsnr. 03.09.00-P19-41-19, hvor nævnet afviste afgørelse om hul i køkkengulv, da afgørelse fordrede vidneførelse.

⁴⁰ Jf. fx Viborg Huslejenævn, der synes at føre en fast "afvisningspraksis" i sådanne tilfælde dokumenteret ved deres nylige afvisninger med ovenstående begrundelse i sagsnr. 19/8263, 19/6079, 19/26256, 19/34277, 19/34549, 19/36798, 19/37726, 19/41492 og 19/42495. En variant fra Gentofte Huslejenævn, såfremt arbejderne er udført og besigtigelse udelukket, er ubestridt fotodokumentation tiltrækkeligt til at dokumentere et tab for udlejer, jf. (GA 2019/10) nævnets sagsnr. EMN-2018-05526 samt EMN-2018-05805 og EMN-2018-03489. Modsat Kalundborg Huslejenævn sagnr. 326-2019-37522, hvor nævnet givetvis burde have afvist sagen, idet der var en "eksisterende usikkerhed med hensyn til, om der er sket behandlinger af flader, lejer ikke berettiget skal hæfte for, får nævnet til at overveje en skønsmæssig nedsættelse af udlejers krav". Nævnet foretog det pragmatiske (men tvivlsomt juridiske) valg at nedsætte udlejers krav skønsmæssigt med kr. 5.000. Samt Sønderborg Huslejenævn i sagsnr. 19/4812 afviste stillingtagen til istandsættelsesudgifter, hvor en enkeltudlejer ikke var lavet en ind- eller fraflytningsrapport, som kunne dokumentere standen, og arbejderne var udført, så der kunne ikke foretages besigtigelse forholdene. Derfor var forudsat en bevisførelse, som ikke kunne finde sted ved nævnet.

2.1.2 Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn

Ankenævnet behandler indkomne ankesager vedrørende huslejenævnsafgørelser fra københavnske huslejenævn, jf. BRL § 44, stk. 1. Ankenævnet består af en formand og fire medlemmer jf. BRL § 44, stk. 2. Formanden skal opfylde samme kriterier, som huslejenævnsformænd. De fire medlemmer skal opfylde betingelserne i BRL § 44, stk. 3. De tilsvarende bestemmelser for huslejenævnsbeføjelser gælder for ankenævnet, jf. § 44, stk. 5. Ankenævnets afgørelser kan tilsvarende huslejenævnsafgørelser indbringes for boligretten indenfor tilsvarende frister, jf. BRL § 44, stk. 6 jf. § 43.

2.1.3 Boligretterne

Boligretten opererer efter RPL's regler, jf. LL § 112, stk. 1 jf. § 112a. Retten består i udgangspunktet af en dommer og to lægdommere, jf. LL § 107, stk. 2 og RPL § 12, stk. 1. Måtte en af parterne ønske 1. instansbehandling ved landsretten, jf. RPL § 226, stk. 1, fordrer det, at to betingelser er opfyldt: 1) Parterne er enige om, at sagen kan behandles uden lægdommere, og 2) boligretten vurderer, at sagen er af principiel karakter.⁴¹

Boligretterne – placeret ved byretterne – behandler tvister om lejeforhold, som ikke i 1. instans kan behandles af et huslejenævn eller Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn, jf. LL § 107, stk. 1, 1. og 2. pkt. Alternativt såfremt det givne huslejenævn eller ankenævnet ikke har truffet afgørelse indenfor fire uger fra høringsfasens afslutning, jf. BRL §§ 42, stk. 1 og 44, stk. 5, har sagens parter mulighed for at indbringe sagen for boligretten, jf. BRL §§ 43, stk. 6 og 44, stk. 6.⁴²

Dog måtte en part indbringe en fraflytningssag for boligretten uden indbringelse for det respektive huslejenævn eller Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn, vil sagen afvises, og parten henvises til behandling ved respektive huslejenævn henholdsvis ankenævnet, jf. lejelovens § 107, stk. 1, 1. pkt.⁴³.

⁴¹ U 2008.826 Ø og U 1993.379 H: Der alle tillod henvisninger, idet sagen var principiel og parterne ikke ønskede lægdommeres medvirken. Modsat U 1996.599 Ø, hvor en af parterne ønskede at udnytte sin ret til medvirken af lægdommere, hvorfor der i såfald savnedes hjemmel til henvisning, fordi lejelovens regler var lex specialis i forhold til retsplejeloven om den processuelle regulering. Samt Juul-Sandberg, Jakob (TBB 2012.591): *Boligrettens saglige kompetence*, s. 3

⁴² TBB 2006 62 B (Ophævet huslejenævnsafgørelse henset til overskridelse af fristen i BRL § 42, stk. 1 og en parts indbringelse af sagen for boligretten) og TBB 2001 39 B (Huslejenævn havde indkaldt til besigtigelse, hvilket sidestilles med spørgsmål fra nævnet. Derfor var høringsfasen ikke afsluttet, og boligretssagen blev derfor afvist) samt Juul-Sandberg, Jakob (TBB 2012.591): *Boligrettens saglige kompetence*, s. 2

⁴³ Jf. fx FM 2019.189 samt følgende afgørelser refereret i Færmann, Henning (FM 2002.55): *Fraflytningssager - boligretten eller ...nævnet?*, s. 1: U.2000.1410V, U.1999.199Ø og U.1997.1345. Foruden Juul-Sandberg, Jakob (TBB 2012.591): *Boligrettens saglige kompetence*, s. 2

Parterne kan dog aftale, når tvisten er opstået, at boligretten kan behandle tvisten uden administrativ behandling, jf. lejelovens § 107, stk. 1, 3. pkt. Således vil en tvistløsningsklausul i en lejekontrakt, være uden retsvirkning, og processen vil forløbe efter den ovenfor beskrevne fremgangsmåde.

Anke af boligrettens afgørelser er omfattet af RPL's regler om anke, jf. RPL kap. 36.

2.2 Fraflytningsopgørelse – Hvad kan gøres gældende?

I nærværende afsnit vil indledningsvist redegøres for indflytning dernæst fraflytning, idet lejemålets stand ved indflytning er et afgørende moment i relation til hvilke forhold, som lejer kan tilpligtes at normalstandsætte, idet lejeren ikke ud fra en helhedsvurdering kan forpligtes til at sætte det lejede i en bedre stand end den overtagede, jf. LL § 98, stk. 1, 3. pkt. jf. § 99a⁴⁴:

2.2.1 Bevisbyrde – hvilke mangler kan tilregnes hvem og hvorfor?

Lejerens indflytning

I udgangspunktet bærer lejeren alene vedligeholdelsespligten for låse og nøgler til det lejede, jf. LL § 20. I medfør af LL § 4, stk. 4 skal fravigelser af lovens forskrifter være udtrykkelige. Derfor bærer udlejer indledningsvist bevisbyrden for at parterne udtrykkeligt i lejekontrakten har aftalt, at lejer har overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt. Foruden udlejer bærer bevisbyrden for at lejemålet forstod i en given stand ved indflytning, hvilket oftest dokumenteret ved lejekontraktens beskrivelse af lejemålet fx med "*nymalede vægge*" etc. Lejer bærer herefter bevisbyrden for, at lejemålet ikke fremstår i den forudsatte stand, jf. LL § 14.

Indenfor 14 dage fra lejeren har fået rådighed over lejemålet⁴⁵ (fået overdraget nøgler), har lejeren mulighed for at reklamere over eventuel manglende kontraktmæssighed, hvor lejekontrakten ellers fx dokumenterer at lejemålet skulle være velvedligeholdt med nymalede vægge, lofter og flader samt med nyslebne gulve, jf. LL § 14. Dette benævnes i lejeretlig terminologi ofte, som indlevering af en "*fejl- og mangelsliste*". I et sådant tilfælde, hvor lejer i mellemtiden konstaterer fx hakker i dørkarme, slidt/dårlig maling af lejemålet eller andre forhold, som er i strid med lejekontraktens udlægning, vil denne fejl- og mangelsliste tjene som lejers dokumentation for lejemålets faktiske indflyttede stand. Således at lejeren ikke pålægges ved lejemålets ophør at bringe det lejede i en bedre stand end det lejeren overtog, jf. LL § 98, stk. 1, 3. pkt. Altså en bevismæssig sikring for lejeren, der

⁴⁴ Jf. U.1998.654V

⁴⁵ I TBB 2015.47V blev det afgjort, at lejers reklamationsfrist tidligst kunne begynde at løbe fra det tidspunkt, hvor lejer havde fået rådighed over lejemålet.

tilsvarende det obligationsretlige princip om en købers undersøgelsespligt, jf. princippet i købelovens § 47.⁴⁶

Modsat indebærer lejers mulighed for indgivelse af en fejl- og mangelsliste en formodning for lejer selv har påført skader, hvis sådanne måtte konstateres ved fraflytning, og lejer ikke har reklameret over givne mangler ved indlevering af en fejl- og mangelsliste efter proceduren i LL § 14, idet alene lejer har den eksklusive brugsret til det givne lejemål i lejeperioden, jf. forudsætningsvist LL kap. 9 med de restriktive omstændigheder for udlejer til i lejeperioden at få adgang til det lejede.

Ovenstående problemstillinger er forsøgt imødegået med Ændringslovens indførelse af pligt-mæssigt indflytningssyn og udlevering af indflytningsrapport, såfremt en flerudlejer (læs: udlejer, der udlejer mere end én beboelseslejlighed på indflytningstidspunktet⁴⁷) ønsker at bibeholde muligheden for at kunne gøre krav på *normalstandsættelse* gældende mod lejeren ved fraflytning, jf. LL § 9, stk. 4.

2.2.2 Lejers misligholdelse af den indvendige vedligeholdelsespligt og udlejers følgerige erstatning
Måtte lejeren misligholde sin indvendige vedligeholdelsespligt ved ikke at have foretaget den påkrævede vedligeholdelse ved lejeforholdets ophør, jf. LL § 19, stk. 2, vil udlejeren have et berettiget krav for dækning af det tab, som udlejer følgerig lider: *Normalstandsættelse*. Denne lejeretlige problemstilling har rod i den almindelige obligationsret. Her er udgangspunktet, at en realkreditor – for nærværende afhandling, udlejer – har ret til positiv opfyldelsesinteresse (herefter benævnt ”PO”), således at realkreditor stilles, som var aftalen var blevet opfyldt med realdebitors (lejers) dertilhørende udførte indvendige vedligeholdelse.⁴⁸

PO-erstatning (udlejers fraflytningsopgørelse) kan opstilles således:

$$PO_{erstatning} = \underset{\substack{\uparrow \\ \text{Som følge af misligholdelse}}}{\mathbf{tabt\ værdi}} + \underset{\uparrow}{\mathbf{andet\ tab}} - \underset{\substack{\uparrow \\ \text{kompensation}}}{\mathbf{sparede\ udgifter}} - \underset{\uparrow}{\mathbf{afværet\ tab}}$$

Nedenfor vil der alene redegøres for posterne *tabt værdi* og *sparede udgifter*, idet disse poster relaterer sig direkte til tilfælde og omfang af udlejers krav på *normalstandsættelse*. Modsat *andet*

⁴⁶ Kallehauge, H. og Blom, Arne: *Kommentar til lejelovene I* (1980), s. 379

⁴⁷ Edlund, Hans Henrik og Grubbe, Niels.: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 631, note 4

⁴⁸ Andersen, Mads Bryde m.fl.: *Lærebog i obligationsret I* (2015), 4. udgave, s. 234 og 243

tab, der snarere relaterer sig til fx lejebetaling i istandsættelsesperioden, samt *afværget tab*, der nærmere henviser til fx udlejers genudlejningspligt, jf. LL § 86, stk. 3:

2.2.2.1 *Tabt værdi – misligholdelse af indvendig vedligeholdelsespligt (krav på normalistandsættelse) eller af selve lejemålet*

Herunder er det væsentligt at have den lejeretlige sondring mellem enkel- og flerudlejere in mente, idet reguleringen for flerudlejere (som ovenfor anført i afsnit 2.2.1) er blevet skærpet ved Ændringsloven, jf. bl.a. LL §§ 9, stk. 2-4 og 98, stk. 3-5.

Såfremt lejeren fraflytter (defineret som tidspunktet, hvor lejer ikke længere agter at eller kan disponere over lejemålet⁴⁹, oftest ved nøgleoverdragelse⁵⁰) lejemålet uden den fornødne påkrævede maling eller lignende, vil lejemålets stand konstituere lejers manglende opfyldelse af sin aftalte forpligtelse til at foretage indvendig vedligeholdelse *så ofte, som det er påkrævet*, jf. LL § 19, stk. 2 jf. § 21, 2. pkt. Denne misligholdelse og afledte tab for udlejer er grundlaget for et krav på normalistandsættelse. Udlejeren er på denne baggrund ifølge lejekontrakten berettiget til at få sit værditab erstattet, jf. LL § 98, stk. 1. Hertil skal udlejere fremsætte sine krav overfor lejer indenfor 14 dage fra lejers fraflytning, jf. LL § 98, 2.

Dette værditab kan fx dokumenteres ved, at udlejer indhenter tilbud på håndværksmæssig udbedring af forholdene.⁵¹ Der er dog intet til hinder for at udlejer selv foretager istandsættelsesarbejderne, og efterfølgende opkræver dokumenterbare forbrugte materialer og arbejds løn. Således kan eventuelle indhentede håndværkertilbud altså ikke lægges til grund for udlejers opgjorte tab.⁵² Disse priser vil ved tvist undergives et skøn om hvorvidt, at priserne ikke er ubillige, jf. princippet i købelovens § 5.⁵³ Lejer har bevisbyrden for, at udlejers opgjorte tab er ubilligt.⁵⁴

Der kan være situationer, hvor et huslejenævn skønner (*nyt for gammelt*), at en lejers normalistandsættelse fordrer fx udskiftning af et gammelt køkken grundet lejers slidtage med forbehold

⁴⁹ Edlund, Hans Henrik og Grubbe, Niels.: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 632

⁵⁰ Eksempelvis TBB 2009.347V, U.2013.1250V, TBB 1999.181Ø, U.1993.353Ø og TBB 2001.215B: Reklamationsfristen efter LL § 98, stk. 2 blev regnet fra sidste nøgles aflevering

⁵¹ Jf. princippet i GD 2006.80 Ø for et erhvervslejemål og TBB 2002.438 Ø samt afgørelse fra Glostrup Huslejenævn med sagsnr. H-161-31-16. I afgørelse fra Guldborgssund Huslejenævn i sagsnr. 19/7037 afvist, idet ”Der ikke er fremlagt et overslag, tilbud, faktura eller andet, der kan dokumentere udlejers tab.”

⁵² Edlund, Hans Henrik og Grubbe, Niels.: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 658

⁵³ Jf. TBB 2016.114 V (ikke ubillig opkrævning), U 2007.88 V (udlejers istandsættelse i privat regi kunne ikke opkræve erhvervsrelaterede udgifter såsom moms) og U 2003.1603 (ikke ubillig opkrævning). Kalundborg Huslejenævn, sags.nr. 326-2019-36118 afgjordes det, at udlejers krav skulle skønsmæssigt nedsættes, fordi udlejer alene havde fremlagt tilbud, og ikke faktura. Derfor ville nævnet sikre, at udlejer ikke havde profiteret på lejers bekostning. Derudover Guldborgssund Huslejenævn i afgørelse med sagsnr. 18/37311, hvor istandsættelseskravet blev nedsat henset til ”Timeforbruget er urimeligt højt for det i fraflytningsrapporten angivne arbejde...”

⁵⁴ Birk, Martin: *Lejeloven med kommentarer* (2015) 1. udgave, s. 960

for en skønsmæssig reduktion, fordi lejeren ellers ville sætte i bedre stand end overtaget, jf. LL § 98, stk. 3. pkt., men udbedring af manglerne ville være mere bekostelige end udskiftning til et nyt køkken.⁵⁵ Der er dog en margin for skønnet, således at en lejer kan komme til at sætte det lejede en bedre stand end det, som lejeren overtog.⁵⁶ I relation hertil skal der sondres mellem om forholdet, er forårsaget af hændeligt påført slid og ælde (omfattet af normalistsættelse) eller om det er et udslag af ”uforsvarlig adfærd” (undergivet erstatningsansvar, jf. LL § 25, stk. 2)⁵⁷. Som praktisk hovedregel er det antaget, at erstatningskravet tilsvarende skal gøres gældende indenfor 14 dage fra fraflytning, jf. LL § 98, stk. 2 og TBB 2017.453V.⁵⁸ Dog modsat afgjort i GD 2015/67V, hvor udlejer kunne fremsætte erstatningskrav efter udløbet af fristen i LL § 98, stk. 2. Der antages dog ikke at være større udfordringer forbundet med dette, fordi flerudlejere allerede skal udfærdige fraflytningsrapporter, hvor sådanne krav kan fremsættes.

Når en udlejer har fremsat istandsættelseskrav mod lejeren, kan udlejerens forhold alligevel medføre, at lejeren ikke skal svare en ellers påkrævet og dermed pligtig normalistsættelse:

2.2.2.2 Sparede udgifter – nedrivning eller salg

Hvis lejemålet efter fraflytning nedrives – også selvom nedrivningen ikke sker med det samme – vil udlejer ikke lide et tab, hvorfor sådanne sparede udgifter til normalistsættelse skal modgå i udlejers fraflytningskrav mod lejer.⁵⁹ Hvis lejemålet sælges, og lejers misligholdte vedligeholdelsespligt ikke afspejles i salgssummen, vil udlejer ikke have lidt et tab, hvorfor lejer i såfald ikke hæfter for normalistsættelse, og visa versa.⁶⁰ Måtte udlejer genudleje lejemålet uden istandsættelse, vil dette ikke nødvendigvis være et udtryk for udlejer ikke har lidt et tab. Medmindre der

⁵⁵ Ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 54 ved behandling af L 97 samt Edlund, Hans Henrik og Grubbe, Niels.: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 658, hvor der henvises til GD 2017/60V: Udlejer var qua lejers misligholdelse berettiget til udskiftning af 25 år gammelt køkken (dog med en skønsmæssig ned-sættelse), fordi det ville være mere bekosteligt at udbedre skaderne, som lejer havde forvoldt. Og Birk, Martin: *Lejeloven med kommentarer* (2015) 1. udgave, s. 956

⁵⁶ Ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 54 ved behandling af L 97

⁵⁷ Edlund, Hans Henrik og Grubbe, Niels.: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 659, hvor der henvises til Torsten Iversen: Erstatningsberegning i kontraktsforhold, s. 175f.: Hvor det anføres, at retspraksis skulle statuere, at udlejers krav reduceres mindre i takt med en grovere udvist skyld fra lejers side.

⁵⁸ I afgørelsen anførte Landsretten, at der hverken på baggrund af forarbejderne til LL § 25, stk. 2 eller tidligere lejelove var grundlag for at antage, at udlejers reklamationsfrist efter LL § 98, stk. 2 ikke skulle finde anvendelse på mangler culpøst påført af lejeren. I overensstemmelse hermed Edlund, Hans Henrik m.fl.: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 643

⁵⁹ Jf. TBB 2016.644V og TBB 2003.152V samt Edlund, Hans Henrik m.fl.: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 657 og Bruun, Jimmi Fevre (TBB 2017.329): *Udlejerens erstatningskrav ved lejemåls ophør*, s. 4, afsnit 4.1.

⁶⁰ Jf. GD 2019/06 H (Salgspris ikke påvirket af manglende istandsættelse, hvorfor udlejer ikke havde lidt et tab). Tilsvarende argumentation i U.2009.2779H, TBB2008.455Ø, GD 2008.31Ø og U.2007.1984V. Modsat TBB 2014.70Ø (salgspris påvirket af udlejers tab, hvorfor berettiget krav) samt dom fra Viborg civilret af 22. maj 1980 (BS/7/39/1980):

foreligger særlige omstændigheder, der giver grundlag for at fastslå, at der trods manglende vedligeholdelse mv. af lejemålet ikke af udlejer er lidt noget tab, jf. GD 2016/66V.

2.3 Istandsættelseskravets fremsættelse – Hvornår skal istandsættelseskravet være gjort gældende og hvordan skal udlejer gøre?

Indledningsvist vil afsnittet redegøre for de frister, der påhviler en udlejer for at kunne gøre krav på normalistsættelse gældende. Dernæst hvilke specifikationskrav, der skal være opfyldt af en udlejer førend domstole eller nævn, vil godtage kravet:

2.3.1 Frist for fremsættelse af krav

Det er afgørende, at udlejeren ikke blot forbeholder sig retten til at fremsætte krav på normalistsættelse, men faktisk gør sådant krav gældende over lejereren indenfor 14 dage fra fraflytningen⁶¹, jf. lejelovens § 98, stk. 2 og TBB2009.626V, medmindre der gyldigt er aftalt fristforlængelse, jf. lejelovens § 99a om enkeltudlejerens mulighed for fristforlængelse. I nærværende dom havde udlejer alene fremsendt brev til lejereren, hvori udlejer forbeholdte sig retten til at indhente tilbud på- og iværksætte istandsættelse af lejemålet. Udlejer havde således ikke opfyldt sin reklamationspligt, hvorfor lejer var berettiget til tilbagebetaling af sit depositum, jf. LL § 98, stk. 2. Hertil skal det bemærkes, at fristen suspenderes i tilfælde af skjulte forhold eller svigagtig adfærd fra lejer, jf. LL § 98, stk. 2 in fine, såvel som i tilfælde, hvor lejereren ikke har oplyst sin nye adresse eller nye e-mailadresse, jf. LL § 97, stk. 2.⁶²

2.3.1.1 Regulering af flerudlejere

For flerudlejere (læs: udlejere, der udlejer mere end et beboelseslejemål på fraflytningstidspunkt⁶³) vil disse være nødsaget til skriftligt⁶⁴ med en uges varsel (medmindre andet aftales) at indkalde til fraflytningssyn, gennemføre synet og udlevere en fraflytningsrapport til lejereren på synet, jf. LL § 98, stk. 3 og 4. Alternativt hvis lejer ikke møder op eller ikke vil kvittere for modtagelsen skal fraflytningsrapporten fremsendes til lejereren så betids, at lejereren modtager fraflytningsrapporten (og

Lejer tilpligtet at betale moms af ikke udført maleristsættelse, fordi udlejer i forbindelse med salg af ejendom havde godskrevet køber af lejemålet et beløb til maleristsættelse inklusiv moms.

⁶¹ Se note 49 og 50 vedrørende definerings af tidspunktet for fraflytning

⁶² Edlund, Hans Henrik og Grubbe, Niels.: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 645, note 24

⁶³ Edlund, Hans Henrik og Grubbe, Niels.: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 631, note 4

⁶⁴ GD 2018.23B, GD 2018.24B, utrykt afgørelse fra Boligretten i Kolding afsagt 13. juli i 2017 sag nr. BS 4-1004/2017, GA 2017.01 og U.2016.366V (Samtlige afgørelser betød ikke bortfald af udlejerens istandsættelseskrav, selvom skriftlighedskravet ikke var opfyldt, idet lejer var mødt frem og vidste eller burde vide, at der var tale om et fraflytningssyn) samt afgørelse fra Horsens Huslejenævn i sagsnr. 03.09.09-G01-3-19, hvor lejernes fremmøde blev anset værende en accept af en "stiltiende aftale om indkaldelse med forkortet varsel og uden skriftligt grundlag..."

således gør kravet gældende) inden 14 dage fra synets afholdelse, jf. LL § 98, stk. 4 in fine.⁶⁵ Hvis fristen ikke overholdes, fortabes retten til normalistandsættelse, jf. LL § 98, stk. 5. Hvis udlejer har indleveret fraflytningsrapporten så betids til postbesørgelse, at fraflytningsrapporten under normale omstændigheder ville fremkomme til lejer inden fristens udløb, så vil lejer bære forsinkelsesrisikoen ved fraflytningsrapportens fremsendelse.⁶⁶

Fraflytningsrapporten skal være skriftligt udformet eller på anden læsbar facon, eksempelvis en e-mail (forudsat at parterne kan kommunikere på denne måde, og parterne har aftalt elektronisk udlevering).⁶⁷

Her skal det tilføjes, at lejerens underskrift på fraflytningsrapporten i udgangspunktet ikke konstituerer en anerkendelse af udlejers reklamation, men alene en kvittering for modtagelsen af reklamationen⁶⁸. Medmindre der specifikt og med tilstrækkelig klarhed er en mulighed i fraflytningsrapporten, der anfører, at lejer ikke alene kvitterer for modtagelsen, men tillige anerkender udlejers reklamation, således vil der ikke være tale om en fravigelse til skade for lejeren i strid med lejelovens beskyttelsespræceptive indhold, jf. LL § 99a.⁶⁹

⁶⁵ GD 2018/41B, L 97, s. 51, Edlund, Hans Henrik og Grubbe, Niels.: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 638f., 2. Birk, Martin m.fl.: *Lejeloven med kommentarer* (2015), 1. udgave, s. 952-954, 1. Møller, Patrick Viggo (TBB2018.845): *Indkaldelse til og gennemførelse af lovpligtigt fraflytningssyn – lejelovens § 98, stk. 3-5*, s. 7 (Hvor der argumenteres for at en ordlydsfortolkning af LL § 98, stk. 2, 1. pkt. med ordene ”gøres gældende” understøtter, at kravet ikke gøres gældende ved afsendelse, men ved lejers modtagelse) samt Husen, Pernille Lund m.fl.: *Administration af Boliglejermål*, s. 960, TBB 2017.631 – Skov, Daniel: *Flyttesyn og flyttesynsrapport – lejeloven § 9, stk. 2-3, og § 98, stk. 3-4*, s. 3

⁶⁶ Jf. GD.2016/42Ø, GD.2010.4Ø, TBB 2005.77V, U.1993.353Ø og U.1993.207Ø samt samt TBB 2018.845 - Møller, Patrick Viggo: *Indkaldelse til og gennemførelse af lovpligtigt fraflytningssyn – lejelovens § 98, stk. 3-5*, s. 7 og TBB 2017.631 – Skov, Daniel: *Flyttesyn og flyttesynsrapport – lejeloven § 9, stk. 2-3, og § 98, stk. 3-4*, s. 3

⁶⁷ Edlund, Hans Henrik og Grubbe, Niels.: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 637 samt VEJL, afsnit 3.3.4. Modsat L 97, s. 51, der fastslår, at elektronisk registeret fraflytningsrapport skal udleveres på synet, og kan ikke fremsendes på e-mail til lejeren. Men ifølge notat til Ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 3, side 3 ved behandling af L 97, kan fraflytningsrapporten dog sendes til lejeren per e-mail, hvis lejer ikke er mødt til fraflytningssynet eller lejer ikke ønsker at kvittere for modtagelsen.

⁶⁸ L 97, s. 51 og TBB 2002.331Ø: Lejers underskrift på fraflytningsrapport ikke tillagt betydning, trods lejer erklærede sig indforstået med istandsættelsesarbejder for lejers regning. Tilsvarende anført L 97, s. 51, nr. 54 samt Birk, Martin: *Lejeloven med kommentarer* (2015), s. 961, Edlund, Hans Henrik og Grubbe, Niels.: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 637 samt TBB 2018.845 - Møller, Patrick Viggo: *Indkaldelse til og gennemførelse af lovpligtigt fraflytningssyn – lejelovens § 98, stk. 3-5*, s. 5

⁶⁹ Ankenævnet for De Københavns Huslejenævn, sagsnr. 2019-0209535 (Ikke tilstrækkeligt klart) og sagsnr. 2018-XXXXXX-XXXX ilstrækkeligt klart), Århus Huslejenævn, sagsnr. 20/189399/bvj (tilstrækkeligt klart), Vejle Huslejenævn, sagsnr. 03.09.00-GOI-5-19 (tilstrækkeligt klart), Aalborg Huslejenævn, sagsnr. 28.374 (tilstrækkeligt klart) samt Edlund, Hans Henrik og Grubbe, Niels.: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 637, og TBB 2018.845 - Møller, Patrick Viggo: *Indkaldelse til og gennemførelse af lovpligtigt fraflytningssyn – lejelovens § 98, stk. 3-5*, s. 6

2.3.2 Specifikation af udlejers reklamation

Tilsvarende er det afgørende, at udlejer konkret beskriver hvad misligholdelsen består i, og hvorfor vedligeholdelse er påkrævet.⁷⁰ Måtte disse betingelser være opfyldt bortfalder lejerens pligt til at betale for istandsættelsesarbejder ikke, fordi arbejderne ikke bliver udført, idet lejer i såfald skal løfte bevisbyrden for at udlejer ikke har lidt noget tab.⁷¹ Derimod hvis udlejer har fremsat krav for et tab uden realitet, hæfter lejer ikke, jf. tilsvarende i afsnit 2.2.2.

2.4 Øvrig formalia – Hvad kan ellers formelt forhindre berettigelsen af udlejers istandsættelseskrav?

Med ovenstående forståelse af udlejers processuelle adgang til- og materielle mulighed for erstatning for lejerens mangelfulde kontraktmæssige aflevering af lejemålet ved fraflytning, er det væsentligt at fastlægge selve ”fundamentet” for muligheden for at fremsætte krav på normalistandsættelse. I den forbindelse skal den såkaldte *blanketregel* i lejelovens § 5 behandles.

Dette skyldes det simple faktum, at såfremt reglens beskyttelsespræceptive indhold tilsidesættes, kan mere byrdefulde vilkår end LL foreskriver, ikke gøres gældende overfor lejeren, jf. LL § 5, stk. 2, 2. pkt. Dette omfatter fx lejers overtagelse af den indvendige vedligeholdelse, jf. LL § 24, stk. 1, 1. pkt. jf. § 21. En forpligtelse, der som udgangspunkt påhviler udlejer, jf. LL § 22:

2.4.1 Blanketregel

LL § 5 tilsikrer lejerne en sikkerhed for at vilkår, der fremtræder standardiserede, har været undergivet en autorisation af Boligministeriet. For at opfylde det politiske mål om at sikre en betryggende og ensartet anvendelse af lejekontrakter,⁷² har Boligministeriet lavet en række forskellige blanketter som hovedtyper for de forskellige arter af lejemål, herunder typeformular A til anvendelse i

⁷⁰ TBB2016.19V (ikke tilstrækkelig specifikation), TBB2013.70Ø (tilstrækkelig specifikation), TBB2009.626V (ikke tilstrækkelig specifikation), TBB 2002.223 (ikke tilstrækkelig specifikation) samt afgørelse fra Fredericia Huslejenævn af 20. oktober 2016 (Tilstrækkelig specifikation i en situation, hvor udlejer havde anvendt en synsrapport udformet til brug for almenyttige lejemål selvom lejemålet var omfattet af lejelovens regler), afgørelse fra Slagelse Huslejenævn af 5. marts 2020 (Udlejers krav i fraflytningsrapport om ”skal males over alt” ikke var tilstrækkelig specifikation) og Halsnæs Huslejenævn med sagsnr. 03.09.09-K00-29-19 (udlejers angivelse af sit krav ”tilbud fra maler” ikke var tilstrækkelig specifikation), Frederikshavn Huslejenævn anførte til et uspecificeret fraflytningskrav i sagsnr. GEO-2019-03274, at ”Afrapporten skal konkret fremgå - rum for rum -, hvad der skal laves på lejerens bekostning” og Gladsaxe Huslejenævns afgørelse i sagsnr. 18-6-03.09.00-P19, hvor kravet var så uspecificeret, at det udtaltes: ” ... udlejeren generelt fremover må stramme op på udfærdigelsen af fraflytningsrapporten idet det er meget uklart hvilke arbejder der skal udføres og hvem der i givet fald skal betale for disse.” samt VEJL, s. 7

⁷¹ Jf. TBB 2016.802V, U.2009.2779H samt afgørelse fra Viborg Huslejenævn i sagsnr. 19/22741

⁷² Edlund, Hans Henrik m.fl.: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 78ff og Dürr, Mogens m.fl.: *Administration af boliglejemål* (2010), 1. udgave, s. 52-53 og Edlund, Hans Henrik m.fl.: *Festskrift for Dansk Selskab for Boligret – Aftaler om brugsret til boliger og lokaler* (2016), 1. udgave, s. 25ff. samt Engberg, Hans (TBB2007.242): *Mere om anvendelse af standardlejeaftaler*, og Birk, Martin (TBB2006.56): *Anvendelsen af standardlejeaftaler set i lyset af nyere praksis*

lejemål om private beboelseslejemål.⁷³ Typeformular A har med års mellemrum udkommet i en ny udgave, som Boligministeriet har autoriseret. Aktuelt er typeformular A, 9. udgave den nugældende autoriserede blanket. Hvis blanketreglen ikke overholdes vil vilkår, der er mere byrdefulde end LL foreskriver bortfalde, jf. LL § 5, stk. 2, 2. pkt. og stk. 3.

Det er således afgørende, at den autoriserede blanket anvendes i dens fuldstændige form, idet eksempelvis manglende udlevering af vejledningen bevirker, at blanketten fremstår uautoriseret.⁷⁴ I et sådant tilfælde vil udlejer ikke kunne gøre krav på normalstandsættelse gældende, fordi LL § 5, stk. 2, 2. pkt. som sagt foreskriver, at denne fravigelse af LL's udgangspunkt er ugyldig.

Ovenfor blev betegnelsen *typeformular* anvendt. Boligministeriet har tidligere defineret anvendelsen af blanketter i lejeforhold således:

*” ... formularer eller lignende, der indeholder ensartede regler og anvendes ved indgåelse af flere aftaler, således at de valgte lejevilkår er ens for flere lejemål og bringes i anvendelse over for den enkelte lejer ved udfyldning af lejeaftalen med angivelse af lejerens navn og de fornødne oplysninger til identifikation af det lejede”.*⁷⁵

Almenlejelovens § 6, stk. 1 har samme fællestræk, hvor en blanket defineres ud fra to grundlæggende forhold om 1) lejeaftalen er fortrykt til udfyldning, og 2) ikke fremtræder individuelt udarbejdet for det pågældende lejeforhold.

Bliver lejekontrakten udfærdiget på en blanketlignende kontrakt, er det afgørende, at lejer ikke måtte opfatte vilkårene, som standardiserede. Udlejer bør således fx ikke inddrage andre end det konkrete lejemål i lejekontrakten, jf. eksempelvis GD 2001/27V, fordi undladelse modvirker det standardiserede udtryk, og bidrager til at lejeaftalen fremstår selvstændig og individuelt konciperet for det givne lejemål, hvormed LL § 5, stk. 3 under henvisning til stk. 2, 2. pkt. efter en konkret vurdering ikke vil ekskludere de mere byrdefulde vilkår for lejeren. Dette henset til at lejekontrakten ikke indeholder ensartede lejevilkår, som anvendes overfor flere lejere i ejendommen, og lejeren således ikke med rimelighed må forventes at opfatte vilkårene i kontrakten som standardiserede, jf. forudsætningsvist U.1968.73H.⁷⁶

⁷³ Cirkulære nr. 213 af 4. december 1979, pkt. 5

⁷⁴ Jf. eksempelvis TBB 2016.611Ø. Udlejer bærer således denne bevisbyrde, der eksempelvis kan modvirkes ved indførelse af passus i typeformular A, udgave 9 om, at lejeren ved dennes underskrift erklærer at have modtaget den til blanketten hørende vejledning.

⁷⁵ Cirkulære nr. 213 af 4. december 1979, pkt. 4

⁷⁶ Iversen, Thorsten m.fl.: *Formueretlige emner*(2019), 9. udgave, s. 349-351

Al den formalia klarlagt. Forudsættes det nu, at al formalia er overholdt. Så melder spørgsmålene sig igen: *Hvornår kan normalistsættelse kræves? Og i hvilket omfang, jf LL § 19, stk. 2?* I følgende kapital inddrages og analyseres lovforarbejder til L 97 med henblik på besvarelse af ovenstående spørgsmål:

3 Forståelse af begrebet normalistsandsættelse

I nærværende kapitel vil der indledningsvist i *afsnit 3.1* analyseres hvad lovgiver forudsatte ved forståelsen af normalistsandsættelse. Dernæst vil *afsnit 3.2* redegøre for hvordan lovgiver fandt vurderingen af normalistsandsættelse efter LL § 19, stk. 2 skulle foretages. Efterfulgt af *afsnit 3.3*, hvor der foretages en sammenligning af normalistsandsættelsesbegrebet mellem den almene udlejningssektor og den private-, som refereret til under lovgivningsarbejderne:

3.1 Lovgivers udtalelser

Såfremt lejer har overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, jf. LL § 21, 2. pkt. jf. § 24, stk. 1, skal vedligeholdelse af ovenstående elementer i afsnit 1.5.1, ” *som følge af forringelse ved slid og ælde ... foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog § 22*”, jf. LL § 19, stk. 2 (egen markering). Alternativt vil der være tale om misligholdelse af den indvendige vedligeholdelsespligt, som udlejer kan reklamere over ved fraflytning og kræve normalistsandsættelse. Følgelig skal eventuelle istandsættelsesudgifter afholdes af lejer, såfremt lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, og vedligeholdelse er påkrævet på fraflytningstidspunktet.⁷⁷

Det er her vigtigt at bemærke, at *slid og ælde* er ud fra en betragtning om sædvanlig brug, og altså ikke ved ansvarspådragende handlinger (misligholdelse af lejemålet, jf. LL § 25, stk. 1)⁷⁸. Boligministeriet har eksemplificeret begrebet *slid og ælde* samt modsat misligholdelse således:

”*Skjolder efter billeder, huller efter skruer, mærker efter sko på paneler og afskallede døre vil som udgangspunkt være omfattet af begrebet slid og ælde, som lejereren kan komme til at hæfte for ved fraflytning, hvis lejereren har overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse. ... Er der fx tale om et usædvanlig omfattende antal huller i væggene, vil forholdet efter omstændighederne kunne henføres under misligholdelse.*”⁷⁹

⁷⁷ Jf. Ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 14 ved behandling af L 97 af 12. februar 2015: ” *Med forslaget om normal istandsættelse indføres en retsstilling, hvor der ved fraflytning skal foretages en konkret vurdering af lejerens pligt til istandsættelse, herunder en vurdering af, om det er nødvendigt at udføre vedligeholdelse, som lejereren hæfter for.*” (Egen markering).

⁷⁸ Jf. L 97, nr. 15, s. 30-31

⁷⁹ Jf. VEJL, afsnit 4.4.3

3.2 Fortolkning af normalistsættelse

Uagtet at vurderingen kan synes banal, har det givet anledning til fortolkningstvivl (som vil dokumenteres i kapitel 4) vedrørende hvornår vedligeholdelse er påkrævet, jf. LL § 19, stk. 2, førend et lejemål er at anse for afleveret i kontraktmæssig stand, jf. LL § 98, stk. 1, skal fortolkes. Grundlæggende synes der at kunne anlægges en formåls- eller ordlydsfortolkning til brug for afgørelse i sager om normalistsættelse. Nedenfor vil der redegøres for de forhold til støtte for de respektive fortolkningsmåder med henblik på senere inddragelse under kapitel 4:

3.2.1 Motiver til støtte for en formålsfortolkning

For så vidt angår forhold til støtte for en formålstolkning fra lovforarbejderne til Ændringsloven, skal det først og fremmest fremhæves, at lovgiver eksplicit anførte, at denne ønskede et opgør med høje istandsættelseskrav efter korte lejeperioder.⁸⁰ Hvorfor ikke alene muligheden for nyistsættelse skulle udgå, men tilsvarende (og kan påstås følgelig) at nævnene formentligt (i højere grad) burde skelne til lejeperiodens længde i forhold til afgørelse om normalistsættelse er påkrævet, og ultimativt omfanget/størrelsesordenen af lejers istandsættelsesforpligtelse. Dette som følge af:

Under forarbejderne til Ændringsloven pointerede daværende boligminister, *”at behovet for vedligeholdelse principielt må vurderes flade for flade. Samtidigt må der skelnes til, hvor lang tid lejer har boet i lejemålet.”*⁸¹

Der blev blandt andet henvist til U.1992.12V til brug for at statuere hvornår normalistsættelse af et lejemål skulle ske, såfremt en lejer udøvede en *sædvanlig brug* af det lejede uden nogen vedligeholdelse i lejeperioden.⁸² I såfald ville vedligeholdelse være påkrævet efter cirka 5 år, jf. ovenstående afgørelse. I relation hertil blev der i VEJL indskrevet, at såfremt lejemålet var overtaget nymalet ville følgende gøre sig gældende: *”Som en helt generel tommelfingerregel må lejeren forvente at skulle nymale lejemålet efter 5 år ved sædvanligt brug.”*⁸³

En anden ”tommelfingerregel” blev af daværende boligminister inden VEJL’s fremkomst introduceret (under forudsætning af lejemålet var overtaget nymalet): *”Som en tommelfingerregel skal lejeren nymale lejemålet efter ca. 3-4 år ved sædvanligt brug.”*⁸⁴ Så i forhold til hvornår vedligehol-

⁸⁰ L 97, s. 14 og 30

⁸¹ Høringsnotat, s. 12

⁸² Ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 106 ved behandling af L 97

⁸³ Jf. VEJL afsnit 4.4.3

⁸⁴ Ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 10, side 1 ved behandling af L 97

delsesforpligtelsen indtræder må det på denne baggrund konkluderes, at lejereren typisk ud fra boligministers generelle forventning må skulle nymales ca. efter 3-4 års sædvanlig brug, hvor retspraksis i så fald statuere en absolut grænse, hvor normalistsandsættelse i hvert fald er påkrævet efter 5 år.⁸⁵

I forhold til lejemål i nyopførte ejendomme, hvor lejen er reguleret efter LL § 53, stk. 3 (jf. BRL § 15a for kommuner, hvor BRL's kapitel 2-5 finder anvendelse) har udlejer i sådanne situationer ”... mulighed for at fastsætte lejen, så der tages højde for udgifter til nyistsandsættelse. I de ejendomme kan det betyde en højere løbende leje for lejereren, der til gengæld slipper for store regninger til nyistsandsættelse efter en kort lejeperiode.”⁸⁶ Denne ”optjening” er givetvis med inspiration fra A-ordningen for normalistsandsættelse indenfor den almene udlejningssektor, hvor der kan aftales, at lejer løbende optjener til normalistsandsættelse, jf. ALL § 26. Hvor særligt den kompetence, som huslejenævn er blevet givet i forhold til at kunne tage stilling til om istandsættelsesudgifter er nødvendige og rimelige (se afsnit 2.1.1), kan formodes at give anledning til skønsmæssige nedsættelser eller afslag på istandsættelseskrav.

3.2.2 Motiver til støtte for en ordlydsfortolkning

Som tidligere omtalt, medførte Ændringsloven en afskaffelse af muligheden for at aftale nyistsandsættelsesklausuler,⁸⁷ hvorefter begrebet normalistsandsættelse blev residual for aftalemulighederne om indvendig vedligeholdelse indenfor den private boligudlejning. Carsten Hansen forklarede dette således under Folketingets 1. behandling af L 97: ”Der er alene tale om, at det er en mulighed, og den mulighed, der har været, for at aftale nyistsandsættelse, forsvinder, så der kun er lovens udgangspunkt tilbage, nemlig begrebet om normalistsandsættelse, og det er jo en forenkling: I stedet for to bliver der en.”⁸⁸

Indenfor boliglejeretten var man både bekendt med normalistsandsættelsesbegrebet, idet boliglejeretten for almene lejemål allerede opererede med denne retlige standard, jf. ALL § 26, stk. 2. Foruden parter indenfor privat boligudlejning også på daværende tidspunkt kunne aftale andet end nyistsandsættelse, jf. ovenstående.⁸⁹ Derfor var huslejenævnene allerede bekendte med denne håndtering og vurdering, hvorfor fx huslejenævnenes- og parternes vurdering ikke efter afskaffelsen af

⁸⁵ Ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 10, side 1 samt 106 ved behandling af L 97 samt Birk, Martin m.fl.: *Lejeloven med kommentarer* (2015), 1. udgave, s. 244

⁸⁶ Ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 10, side 2 ved behandling af L 97

⁸⁷ L 97, s. 14 og 30, Høringsnotat, s. 12 og benævnt adskillige gange under Folketingets 1. behandling af L 97

⁸⁸ Samt ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 14 ved behandling af L 97

⁸⁹ Fx benævnt adskillige gange under Folketingets 1. behandling af L 97 af daværende boligminister

muligheden for at aftale nyistandsættelse var formodet at adskille sig fra den hidtidige vurdering, som relevante aktører (herunder huslejenævn og parter) allerede foretog.⁹⁰

For så vidt angår lejers vedligeholdelsesforpligtigelse, så betød Ændringsloven ikke en ændring af LL § 98, stk. 1, 2. eller 3. pkt., hvorfor lejemål fortsat skal afleveres i kontraktmæssig stand uden spor af slid og ælde.⁹¹ Der blev dog præciseret ved Ændringsloven, at lejer ikke kunne pålægges at ”istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt”, jf. LL § 24, stk. 1, sidste pkt.⁹² Samlet kunne man derfor foranlediges til at konkludere, at retsstillingen således ikke har ændret sig.

Spørgsmålet melder sig derfor om normalistandsættelse skal forstås i lyset af en tidsmæssig udstrækning på 3-4 år eller absolut 5 år qua en formålsfortolkning? Eller om normalistandsættelse i bund og grund for lejer er at fjerne sine spor af slid og ælde, jf. ordlyden af LL § 98, stk. 1, 2. pkt. jf. § 19, stk. 2?

3.3 Hvornår skal normalistandsættelse udføres?

Henset til ovenstående forskelligartede udlægninger kan man ikke fortænke huslejenævnsmlemmer landet over i at have forskellige opfattelser af begrebet normalistandsættelse (mere herom nedenfor i kapitel 4). Til illustration af problematikken vil herefter redegøres for afgørelse fra Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævne med sagsnr. 2018-0088025 (hvilket er den i afsnit 1.6.2.2 omtalte ankede sag til boligretten), hvor nævnet afgjorde sagen med stemmefordelingen 3-2:

Sagsfremstilling

Lejer var indflyttet efter 1. juli 2015, og fraflyttede efter en lejeperiode på ca. 18 måneder. Lejekontrakten var indgået på en typeformular A, 9. udgave. Af indflytningsrapporten, der blev udfærdiget efter skabelonen i VEJL bilag 1, som lejeren kvittede for, fremgik det, at lejemålet var ny-malet over alt, hvilket tilsvarende fremgik af lejekontraktens § 11. Lejeren fremkom ikke med indsigelser over standen hverken på synet eller indenfor fristen i LL § 14. Af fraflytningsrapporten, der var udfærdiget efter skabelon i VEJL bilag 2, som lejer fik udleveret efter synet, fremgik det modsat,

⁹⁰ Jf. Ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 4 ved behandling af L 97: ”... der fremover kun skal istandsættes efter en konkret vurdering af behovet for istandsættelse. Vurdering vil ikke adskille sig fra den vurdering, huslejenævne og parterne allerede foretager i dag, hvor der ikke er aftalt pligt til nyistandsættelse.” (Egen markering).

⁹¹ L 97, s. 30f.

⁹² Ændringslovens § 1, pkt. 16

at der var krakeleringer, mærker, hakker og streger på vægge, paneler og/eller træværk. Video- og billeddokumentation af forholdene blev af udlejer optaget på synet. Al formalia var således opfyldt, og udlejer iværksatte malerstandsatte og gulvbehandling ved professionelle håndværkere af lejemålet på 38 m² beløbende sig til kr. 7.500 inkl. moms.

Flertallet

I en kombination af generelle bemærkninger til L 97, ministersvar under udvalgsbehandlingen, LL og VEJL anførte flertallet, at udlejer ikke havde dokumenteret, at lejer ikke havde opfyldt sin vedligeholdelsespligt, hvor særligt den lejeperiodens tidsmæssige udstrækning var et omdrejningspunkt. Flertallet havde ved sin afgørelse sammenholdt udlejers fremlagte dokumentation med lejeperioden på 18 måneder.

Et diskussionsværdigt forhold fra denne afgørelse er særligt flertallets henvisninger til ovenstående retskilders omtale af den tidsmæssige udstrækning af lejeperioden, hvilket synes at have en ikke uvæsentlig betydning for afgørelsen. Det vurderes problematisk, hvis en given lejeperiode kan underkende det faktum, at et lejemål har mærker, streger, hakker; slid og ælde. Forhold, som en lejer i overensstemmelse med LL § 98, stk. 1, 2. pkt. er berettiget til at pålægge lejeren at udbedre jf. § 19, stk. 2. Modsat kan det være et udtryk for det subjektive skøn over faktum fra de givne nævnsmedlemmer, hvilket er ganske legitimt.

Mindretallet

Mindretallet – modsat flertallets formålsfortolkning – anlagde en ordlydsfortolkning. Her fremhævede mindretallet, at LL § 98, stk. 1 ikke var ændret, hvorfor lejeren fortsat skulle aflevere lejemålet i en stand uden slid og ælde, jf. 2. pkt., med forbehold for at det lejede ikke blev bragt i en bedre stand end den, som lejeren overtog, jf. 3. pkt. Den politiske ændring mente man således ikke havde anden påvirkning end at lejeren ikke længere, kunne tilpligtes at vedligeholde andre dele af det lejede end hvad lejeren havde aftalt vedligeholdelsespligt over, jf. LL § 24, stk. 2. Derudover blev flertallets brug af den ikke-bindende VEJL kritiseret, idet VEJL er udfærdiget af embedsmænd uden politisk legitimitet, og således ikke kan være normerende for lejers retsstilling, hvilket er i overensstemmelse med vejledningers funktion, se afsnit 1.6.2.6. Derfor skulle vedligeholdelseskravet fortsat rettes mod de flader, hvor istandsættelse var påkrævet, jf. LL § 19, stk. 2. Mindretallet fandt således, at behov for behovet for normalistsættelse var dokumenteret og påkrævet.

Sammenfatning af afgørelsen

Afgørelsen dokumenterer den fortolkningstvivil, der omgiver normalstandsættelse: Hvornår er normalstandsættelse påkrævet? Det er i hvert fald vanskeligt at gøre mere end den givne udlejer, der såvel kunne fremlægge video- og billeddokumentation af forholdene på fraflytningstidspunktet. Og at standen ved indflytning ikke var bestridt af lejer hverken i forhold til lejekontrakten, indflytningsrapporten og lejer ikke indgav en fejl- og mangelsliste, jf. LL § 14, eller på anden måde reklamerede over mangler ved det lejede ved indflytning.

Særligt er det også at bemærke flertallets mange bemærkninger til lejeperiodens tidsmæssige udstrækning og tillige anførelse i begrundelse. For hvor væsentlige skal forholdene i såfald være for en kortvarigt lejeperiode? Boligministeren, Carsten Hansen, erkendte allerede under lovbehandlingen af L 97 denne problematik ved ministersvar til udvalgsspørgsmål nr. 106 under behandling af L 97, at "[d]er kan ikke af retspraksis udledes en endelig grænse for, hvornår den almindelige vedligeholdelsespligt indtræder." Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe henviser til, at der i tvivlstilfælde må skelnes til boperioden,⁹³ hvilket synes at være i overensstemmelse med lovgivers intention.⁹⁴ Således kan en kort boperiode skabe en formodning imod nødvendig normalstandsættelse, jf. LL § 19, stk. 2, og visa versa.

Henset til de forskelligartede fortolkningsformer til ovenstående afgørelse om normalstandsættelse, er det nærliggende at undersøge hvorvidt Carsten Hansen reelt udlagde forholdene juridisk korrekt, da han gentagne gange under behandlingen af L 97 henviste til reguleringen på det almene område i forhold til forståelsen af normalstandsættelsen indenfor privat boligudlejning.⁹⁵

Hvorfor der med rette kan spørges til om begrebet normalstandsættelse for privat udlejede beboelseslejemål kan forstås på baggrund af det almene område i forhold til hvad der i ALL § 26, stk. 2 forstås ved begrebet normalstandsættelse?

3.4 Bærer begrebet normalstandsættelse samme betydning for privat udlejede beboelseslejemål såvel som for almennyttige-?

Indledningsvist vil der redegøres for definitionernes karakteristika for dernæst at kunne diskutere og vurdere Carsten Hansens henvisninger til ligheder mellem privat- og almen lejeregulering vedrørende normalstandsættelse:

⁹³ Edlund, Hans Henrik og Grubbe, Niels: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 649-650

⁹⁴ Høringsnotat, s. 12

⁹⁵ Jf. bl.a. Ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 14 ved behandling af L 97, Høringsnotat, s. 5 samt under Folketingets 1. behandling af L 97

3.4.1 De forskellige definitioners karakteristika – hvad er normalistsandsættelse?

Indledningsvist er det vigtigt at fastslå de politisk udmeldte (og vedtagne) definitioner af normalistsandsættelse:

For så vidt angår det almennyttige område var og er normalistsandsættelse defineret således, jf. ALL § 26, stk. 2: ” Ved fraflytning af boligen gennemføres for lejerens regning en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. [...]”.

For så vidt angår normalistsandsættelse af et privat udlejet beboelseslejemål var og er normalistsandsættelse ikke defineret. Dog er indvendig vedligeholdelse defineret. Bestemmelsen, LL § 21, regulerende indvendig vedligeholdelse blev ved Ændringsloven ændret, så LL § 21, 2. pkt. i dag har følgende ordlyd: ” Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve.”⁹⁶

Der blev i det fremsatte lovforslag, L 97, afsnit 3.2.2 deklareret, at ” Forslaget indebærer, at der ved fraflytning af boligen gennemføres en normal istandsættelse for lejerens regning, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge, herunder også maling af »træ og jern«, samt mellemslibning og lakering af gulve.”⁹⁷ (Egen markering). For så vidt angår maling af træ og jern er dette ikke omfattet af normalistsandsættelsesbegrebet indenfor det almene område.⁹⁸

Denne relativt brede definition af normalistsandsættelse synes ved en ordlydsfortolkning mere nærliggende hvad, der måtte forstås ved definitionen af nyistsandsættelse end hvad der måtte forstås ved ovenstående definition af normalistsandsættelse for almennyttige lejemål,⁹⁹ fordi en nyistsandsættelse omfatter:

” I det omfang andet ikke er aftalt, omfatter en aftale om nyistsandsættelse en total istandsættelse med maling, herunder også maling af træværk (fodlister, døre, dørgerigter, karmtræ m.v.) og jern (rør og radiatorer m.v.). Endvidere omfatter aftaler om nyistsandsættelse sædvanligvis afslibning og lakering af gulve.”¹⁰⁰

Således vurderes lovgivers fremsatte definition af normalistsandsættelse snarere at kunne anses, som et udtryk for en præcisering af begrebet nyistsandsættelse, hvor der bliver taget forbehold for om

⁹⁶ Ændringsloven, pkt. 13

⁹⁷ Samt ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 14, 18 og 23 ved behandling af L 97

⁹⁸ Ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 18 ved behandling af L 97

⁹⁹ Birk, Martin: *Lejeloven med kommentarer* (2015) 1. udgave, s. 957

¹⁰⁰ L 97, s. 30

vedligeholdelse af de givne forhold er nødvendige. Særligt henset til at maling af træ og jern nærmere har karakter af en præcisering af en nyistandsættelses ” *maling af træværk (fodlister, døre, dørgerigter, karmtræ m.v.) og jern (rør og radiatorer m.v.)*. Derfor vurderes en direkte lighed imellem de to lejeretlige områder, almen og privat, af ovenstående årsager at være udeblivende. En udlægning, som Danmarks Lejerforeninger tilsluttede sig inden fremsættelse af L 97.¹⁰¹

Derfor kan begrebet normalistandsættelse for privat udlejede beboelseslejemål ikke forklares ud forståelsen af normalistandsættelse indenfor det almene område.

Idet grænsen for hvornår istandsættelse skal ske samt betydning af normalistandsættelse ikke er klart defineret, leder det naturligt videre til spørgsmålet og analysen af hvordan huslejenævnene generelt set bedømmer begrebet normalistandsættelse:

¹⁰¹ *Danmarks Lejerforeninger*

4 Analyse af praksis vedrørende normalistsættelse

Som ovenfor anført i metodeafsnittet (afsnit 1.6) blev det introduceret, at denne afhandlings analyse og vurdering af gældende praksis vil ske på baggrund af et omfattende antal afgørelser fra landets huslejenævn og Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn. Analysen resulterede i identificering af fire tendenser/metoder/afgørelsesmønstre i nævnenes afgørelser, som har betydning for omfanget af lejers forpligtelse til at normalistsætte.

Førend analysens resultater udfoldes, skal det dog anføres flere kritiske forhold vedrørende analysen: Hver sag har sit særegne faktum, hvorfor sagerne naturligt kan have forskellige udfald. Og trods det faktum, at forfatteren i forbindelse med afhandlingen har anmodet om aktindsigt primo 2020 i sager om normalistsættelse ved samtlige af landets 98 huslejenævn samt Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn, er analysen ikke nødvendigvis repræsentativ, idet det er ukendt hvad der kan have været afgjort i mellemtiden. Foruden det er ukendt hvor mange afgørelser, der er anket til en af landets boligretter eller om muligt efter RPL § 226 til en af landsretterne for en principiel stillingtagen. Som allerede omtalt i afsnit 1.5.2.4 om administrative afgørelser, vil nævnsafgørelsernes præjudikatsværdi og deres definerende karakter af gældende ret eroderes, såfremt sådanne ovre instanser, som boligretter eller eventuelt landsretter, måtte træffe anden afgørelse. Samlet set bør læseren således have den repræsentative usikkerhed in mente ved læsning af analysen.

Foruden det kan diskuteres hvorvidt afgørelserne nødvendigvis er repræsentative for nævnets holdning, idet nogle nævn synes at lade deres afgørelser udfærdige af personer uden en juridisk baggrund. Derfor kan ordlyden af afgørelserne ikke nødvendigvis være tilsigtet, hvorfor afgørelserne bør undergives en kritisk læsning.

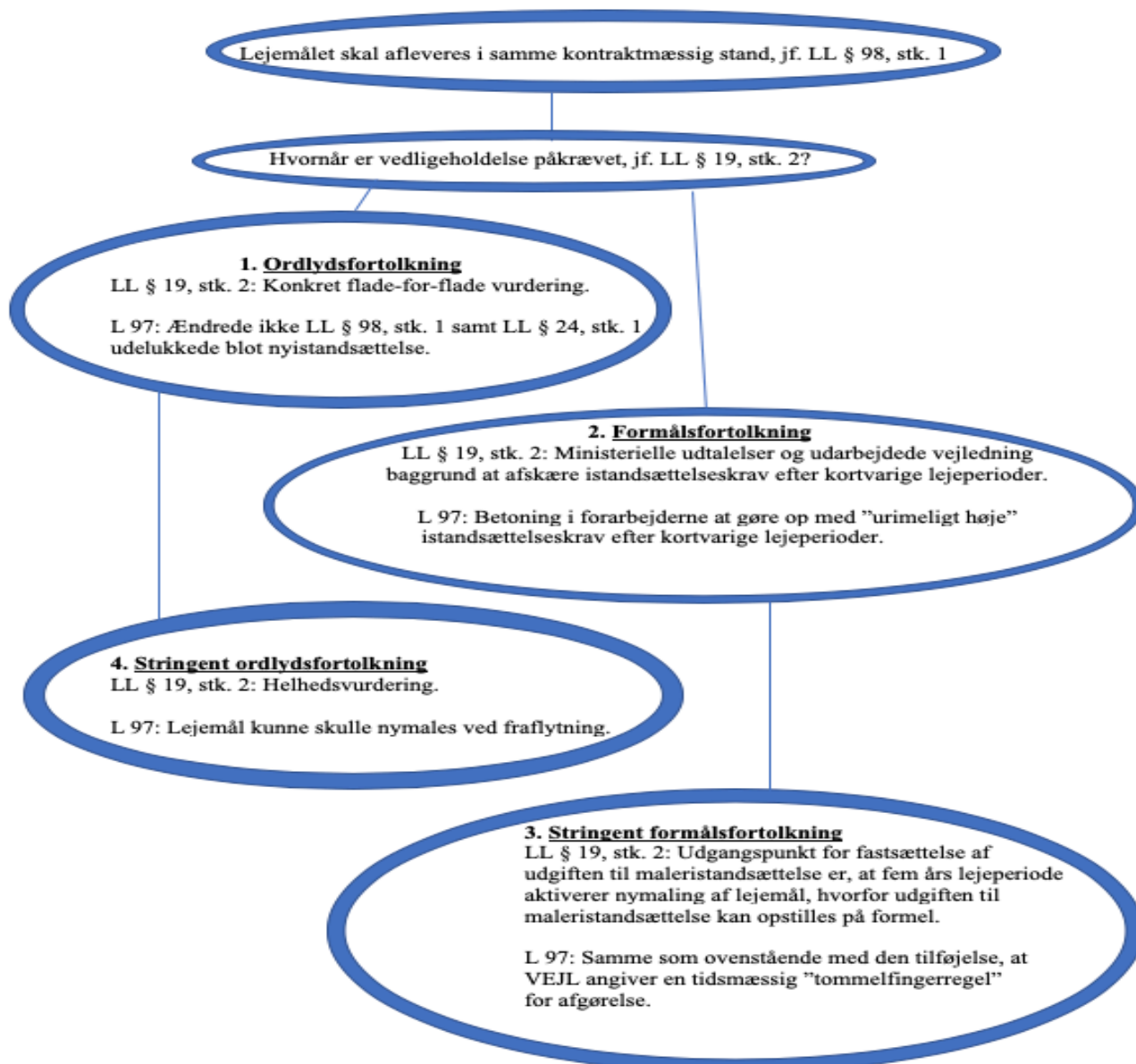
Det sagt, så er analyse af nævnsafgørelser for nærværende nødvendigt for at kunne udlede gældende ret vedrørende begrebet normalistsættelse. Særligt i lyset af end ikke daværende boligminister, Carsten Hansen, definitivt kunne udstede klare retningslinjer for forståelse og fortolkning af normalistsættelse (se kapitel 3). Derfor forekommer det ikke bemærkelsesværdigt, at der kunne identificeres forskellige udfald fra forskellige nævn for ellers sammenlignelige forhold, idet deres skøn om vedligeholdelse er påkrævet, jf. LL § 19, stk. 2, og forståelse af normalistsættelse gør sig gældende, er subjektivt. Hvilket kun gør nævnsafgørelser om normalistsættelse – og særligt de dertilhørende begrundelser – endnu mere betydningsfulde i en tid, hvor der foreligger en mangel af domme til at definere retsstillingen for parterne ved fraflytning af private lejemål, og dermed besvare problemformuleringen. Det afgørende for afhandlingen, er således afgørelsernes faktum og

særligt begrundelser i bestræbelserne på at klarlægge den fortolkningstvív, der omgiver bedømmelsen af normalstandsættelse i fraflytningssituationer:

Overordnet kan de i afgørelserne fire udledte tendenser opstilles således:

- 1) Ordlydsfortolkning af forarbejderne
- 2) Formålsfortolkning af forarbejderne
- 3) Stringent formålsfortolkning
- 4) Stringent ordlydsfortolkning

Ud fra nærværende analyse er tendenserne at anse forbundet på følgende måde:



Herunder vil metoderne analyseres og diskuteres i ovenstående nummererede rækkefølge:

Det vil ske ved en systematisk gennemgang alle metoderne ud fra følgende fremgangsmåde:

- 1) Indhold – hvad metoden indebærer,
- 2) fordele ved metoden,
- 3) problematikker ved metoden, og
- 4) sammenfatning af metoden.

Efter denne gennemgang vil der foretages en samlet konklusion af den analyserede nævnspraksis:

4.1 Ordlydsfortolkning af forarbejderne – Sammenligning af stand

1. Indhold

Metodens ophav og funktion

Metoden relaterer sig til den ministerielle udtalelse om ”flade for flade”-betragtninger, hvor, der ved en ordlydsfortolkning af den principielle stillingtagen til hver enkelt flade, må forstås en vurdering af standen i forhold til den indflyttede. I tvivlstilfælde (såfremt nævnet ikke afviser sagen, jf. BRL § 40, stk. 1) vil lejeperioden være formodningsskabende for om nævnet vurderer, der vil være et behov for normalistandsættelse.¹⁰²

Grundlæggende baserer metoden sig således på et nævns sammenligning af standen ved ind- og fraflytning med udgangspunkt i LL § 98, stk. 1 sammenholdt med LL § 19, stk. 2, hvor nævnet alene i tvivlstilfælde lader lejeperioden være definerende for om der vurderes at være formodning for eller imod, om udlejers istandsættelseskrav er berettiget.

Metodens test

Nedenstående analyse vil dokumentere, førend at en udlejer kan have et berettiget krav med mindst risiko for skønsmæssig reduktion skal følgende betingelser være opfyldt:

- 1) Sikre at forholdet, hvortil der kræves udbedring, er indenfor den til lejer pålagte vedligeholdelsespligt, jf. LL § 24
- 2) forholdet skal kunne dokumenteres (eller være dokumenterbart ved besigtigelse, jf. BRL § 41, stk. 1),
- 3) udbedring skal konkret være påkrævet, jf. LL § 19, stk. 2, og
- 4) udgiften til udbedring skal være passende/ikke ubillig.

¹⁰² Edlund, Hans Henrik og Grubbe, Niels: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave, s. 649-650. Samt Viborg Huslejenævns afgørelse med sagsnr. 19/34227, hvor det anføres, at der ikke er nogen sammenhæng mellem boperioden og muligheden for at fremsætte istandsættelseskrav. Nævnet anfører, at boperioden alene giver anledning til en vis formodning om et behov.

Disse fire forhold er for nærværende metode at anse for de momenter i en fraflytningssag, som en udlejer må opfylde førend fuldt medhold kan gives. Hvis de to første, men ikke de sidste, er opfyldt, vil nævnet ofte foretage en skønsmæssig nedsættelse enten af hensyn til lejeren risikerer at aflevere det lejede i en bedre stand end overtaget, jf. LL § 98, stk. 1, 3. pkt. eller at de anførte udgifter er ubillige, jf. den anførte bedømmelse i afsnit 2.2.2.1.

Nævnsbeskrivelser af metoden

Helsingør Huslejenævn har beskrevet lovændringens betydning, således:

”Ved ændring af lejeloven pr. 1. juli 2015 kan parterne ikke længere aftale, at lejemålet skal afleveres nyistandsat ved fraflytning. Lejers pligt til at istandsætte lejemålet ved fraflytning kan alene svare til normalistandsættelse, hvor pligten til at gennemføre vedligeholdelse afhænger af, om der er konkret behov for istandsættelse på det tidspunkt.

Det er nævnets vurdering, at såfremt lejer har overtaget lejemålet nyistandsat, kan lejer også efter de nye regler fortsat komme til at aflevere Helsingør Kommune lejemålet nymalet. Det vil være tilfældet, såfremt lejer har overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse, og lejer afleverer lejemålet i en stand, hvor vedligeholdelse er påkrævet.”¹⁰³

Denne udlægning er i overensstemmelse med L 97: *”Overtager lejeren lejemålet nymalet, kan lejeren efter forslaget fortsat komme til at aflevere det lejede nymalet. Det vil være tilfældet, hvis lejeren har overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse, og lejeren afleverer det lejede i en stand, hvor vedligeholdelse er påkrævet.”¹⁰⁴*

Metoden er beskrevet af formanden for Hørsholm Huslejenævn ved dennes beskrivelse af nævnets vurdering og stillingtagen til den retlige og faktiske bedømmelse i en fraflytningssag således:

”Udgangspunktet er, at lejemålet skal afleveres uden mangler. Der må ikke være mærker efter møbler eller spartlede huller. Hvis der er det, så er istandsættelsen påkrævet, og lejer må hæfte. Der er en skærpet bevisbyrde for udlejer, hvis lejemålet har været i for eksempel 1 år som i den vedhæftede afgørelse. Nævnet stiller store krav til fotomaterialet. Hvis der ikke er gode fotos af alle flader, så skal lejer kun hæfte for de flader, hvor fotomaterialet viser, at fladen er ”brugt”. ”¹⁰⁵

¹⁰³ Nævnets afgørelse med sagsnr. 19/16316

¹⁰⁴ L 97, s. 30

¹⁰⁵ Se bilag 1

(Egne markeringer). Således skal lejerer kun hæfte for en normalistandsættelse, hvis en udbedring er dokumenteret påkrævet, jf. LL § 19, stk. 2 sammenholdt med § 98, stk. 1.¹⁰⁶ Hvor dokumentationskravet er størst i starten og dernæst faldende over tid i takt med lejeperiodens udstrækning. Kort fortalt af Hillerød Huslejenævn er fremgangsmåde for nævnets vurdering følgende: ” *Det afgørende er, at det lejede afleveres i kontraktmæssig stand, hvilket må vurderes ”flade for flade ... Det udslagsgivende for istandsættelsesbehovet er ikke lejeperiodens længde, men lejemålets udseende.* ”.¹⁰⁷ Samstemmende – og uddybende om formodningsdannelse i tvivlstilfælde – anfører Ringsted Huslejenævn: ” *Det afgørende er derfor ikke lejemålets varighed, men det kan være et element i forhold til omfanget af behovet for istandsættelse.* ”.¹⁰⁸ Den vurdering vedstår Hvidovre Huslejenævn sig: ” *Behovet må bero på en konkret vurdering i forhold til standarden konstateret på fraflytningssynet.* ”¹⁰⁹

2. Fordele ved metoden

Dokumentationskrav skaber gennemsigtighed og transparens

Der foretages individuelle skøn. Skøn, der baserer sig på ”flade til flade”-betragtninger, som forudsat af daværende boligminister.¹¹⁰ Såvel lejer som udlejer kan 1 til 1 eksaminere standen ved fraflytning i forhold til indflytning, og på denne baggrund konstatere eventuelle uoverensstemmelser, som lejer hæfter for. Fremgangsmåden kan derfor påstås at være den nemmest anvendelige for udlejere, idet disse via eksempelvis fotodokumentation kan optage bevis til fyldestgørelse for deres bevisbyrde for, at et givent lejemål – selv efter en kortere lejeperiode – er fraflyttet af lejer i en stand, der ikke kan karakteriseres, som kontraktmæssig. Fx mindretallet i ovenstående afgørelse fra Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn i sagsnr. 2018-0088025 fandt, at udlejer i sagen, hvor der konkret efter 18 måneders boperiode kunne konstateres en sådan manglende kontraktmæssighed, var berettiget til at få dækket sit tab, henset til den for mindretallet konkret dokumenterede misligholdelse af den indvendige vedligeholdelsespligt ved optagelse af foto- og videodokumentation samt dertilhørende synsrapporter, jf. LL § 19, stk. 2 sammenholdt med § 98, stk. 1.

Denne forudsigelighed bevirker således, at lejerer relativt ubesværet kan forebygge krav rejst mod sig om istandsættelse ved fraflytning ved at foretage en løbende vedligeholdelse, idet lejerer ganske simpelt kan eksaminere lejemålets stand løbende, men særligt ved fraflytning, og sammenligne med

¹⁰⁶ Nævnets afgørelse med sagsnr. 19/14025

¹⁰⁷ Nævnets afgørelse med sagsnr. 19/13404

¹⁰⁸ Nævnets afgørelse med sagsnr. 19/14422

¹⁰⁹ Nævnets afgørelse i sagsnr. 17/45851

¹¹⁰ Høringsnotat, s. 12

den indflyttede stand. På den måde kan lejeren minimere risikoen for at blive mødt med istandsættelseskrav, som udlejer ultimativt kunne få medhold i, og lejeren vil tillige kunne forebygge situationer, hvor det lejede fordres afleveret i en uretmæssig forbedret stand, jf. LL § 98, stk. 1, 3. pkt.¹¹¹

På sin vis er dette allerede tilfældet i dag med de relativt nyligt indførte procedureregler om ind- og fraflytningsrapporter for flerudlejere, jf. LL § 98, stk. 3 og 4, der netop tjener til det formål at gøre fraflytningssituationen transparent, letforståelig og forudsigelig ved at sikre bevis for det lejedes stand ved lejeforholdets indledning og afslutning, som tidligere omtalt i afsnit 2.2 og 2.3.

Konkret stillingtagen til de faktisk fraflyttede forhold sammenlignet med den indflyttede stand sikrer overholdelse af LL § 98, stk. 1, 3. pkt.

I nærværende afsnit vil der indledningsvist fremføres afgørelser fra huslejenævn, hvor udlejere har fået medhold, startende med de korteste boperioder. Afsluttende vil der fremføres diverse huslejenævnsbegrundelser til konkrete forhold:

Helt ned til et tilfælde, hvor lejer blot havde beboet en beboelseslejlighed i **4,5 måneders**, statuerede Københavns Huslejenævn¹¹², at udlejer kan få medhold i et istandsættelseskrav. I sagen fik udlejer medhold i udbedring af hakker på paneler og træværk samt pletmaling maling var påkrævet, jf. LL § 19, stk. 2. Herunder: ” *I gang maling af vægge og loftet i værelse 1. ... lejemålets træværk kun skal pletmales, da nævnet på besigtigelsen konstaterede, at træværket kun havde mindre mærker og/eller hakker.* ”.

Århus Huslejenævn afgjorde 20. december 2018 sagsnr. 18/061002/hho, hvor lejer alene havde beboet lejemålet i **5 måneder**, at en udlejer havde ret til dækning for tab af lejers malingsfejl, hvilket skønmæssig blev fastsat af hensyn til LL § 98, stk. 1, 3. pkt., idet ”*udlejers istandsættelseskrav medfører, at lejeren tilpligtes at bringe, det lejede i bedre stand end ved indflytning.* ”.

Gentofte Huslejenævn afgjorde den 26. april 2019 sagsnr. EMN-2018-05526, hvor udlejer fik medhold i sit krav på maleristandsættelse efter **cirka 12 måneders** beboelse for lejer. Lejer havde efterladt

¹¹¹ Afgørelse fra Hørsholm Huslejenævn i sagsnr. 19/14025, hvor nævnet skønmæssig nedsatte malerregningen henset til mangelfuld dokumentation

¹¹² GA 2018/02

lejemålet med tydelige brugsspor såsom borehuller samt hakker og mærker på træværk. Nævnet udtalte, at *”Sådanne brugsspor må istandsættes og udløser vedligeholdelseskrav”*. Selvom lejeperioden havde været relativ kort, som et dissenterende nævnsmedlem anførte.

Horsens Huslejenævn afgjorde i sagsnr. 03.09.09-G01-46-18 efter lejers lejeperiode på **13 måneder**, der på baggrund af en dybdegående konkret vurdering af hvert rum og dørkarme, som der var reklameret over, hvorvidt den samlede flade eller kun nogle flader skulle fuldmales/pletmales.

Helsingør Huslejenævn afgjorde 7. oktober 2019 sagsnr. 19/17862, hvor en lejer havde beboet lejemålet i **13 måneder**. Nævnet fandt det ikke tilstrækkeligt dokumenteret, at det var påkrævet at male alle vægge alle vægge og lofter to gange, jf. LL § 19, stk. 2 dels § 98, stk. 1, 3. pkt., hvorfor kravet skønsmæssigt blev nedsat med 30 %.

Gladsaxe Huslejenævn, sagsnr. 18-10-03.09.00-P19, afgjorde i sagen med en **14 måneder** lejeperiode, at lejer hæftede for udlejers tab og udgift til slibning og lakering af gulve anerkendt. Dog nedsatte nævnet skønsmæssigt *”udgiften til slibning og lakering af ca. 30 m2 gulv til 4.000 kr., idet den af udlejeren oplyste pris efter nævnets opfattelse er uforholdsmæssig høj i forhold til nævnets generelle kendskab til priser på tilsvarende arbejde.”* Dette anses som et udtryk for den rimelighedsvurdering, som nævn tilsvarende foretager af et godtgjort krav fra udlejer, således at lejer ikke bringer det lejede i en bedre stand end overtaget, jf. LL § 98, stk. 1, 3. pkt.

Frederiksberg Huslejenævn, sagsnr. 03.09.09-G01-1-19 (trykt i GA 2019/09), afgjorde tilsvarende efter en lejeperiode på **14 måneder**, at udlejers istandsættelseskrav skulle skønsmæssigt nedsættes, idet nævnet vurderede, at omfanget af det nødvendige malerarbejde oversteg, hvad nævnet efter en konkret vurdering af de givne flader fandt krævede malerarbejde, jf. LL § 19, stk. 2.

Mariagerfjord Huslejenævn afgjorde den 19. december 2018, at udlejer havde ret til den anførte delvise maleristandsættelse af lejemålet efter **17 måneders** beboelse. Foruden udlejer havde ret til udbedring af et mærke på en skabslåge, idet lejer ikke havde reklameret overfor skaden indenfor 14 dage fra indflytning, jf. lejelovens § 14. Således et eksempel på den bevisbyrderegel, der tidligere er anført i afsnit 2.2. Lejer har den eksklusive brugsret, hvorfor lejer i mangel af reklamation ved lejemålets begyndelse, hæfter for eventuelle skader, jf. LL § 14 forudsætningsvist.

Københavns Huslejenævn afgjorde ved flertal i sagsnr. 2018-0008369 (trykt i GA 2019/02), at udlejer på baggrund af fremlagte billeddokumentation og fraflytningsrapport havde dokumenteret, at der skulle ske en omfattende normalistandsættelse lejemålet, selvom lejer alene havde beboet lejemålet i **18 måneder**. En omfattende istandsættelse er således ikke udelukket pga. en kortvarig lejeperiode. Det er i denne henseende et spørgsmål om den faktiske stand ved ind- og fraflytning.

Middelfart Huslejenævn afgjorde den 3. december 2018, at udlejer havde ret til blandt andet maleristandsættelse efter lejers beboelse på **20 måneder**, jf. lejelovens § 98, stk. 1, 2. pkt. Dette skyldtes, at lejerens istandsættelse ikke havde en *"tilstrækkelig god kvalitet"*.

Køge Huslejenævn afgjorde i sagsnr. 2019-001903-21, at udlejer kunne kræve én gang maling efter lejers boperiode på **20 måneder** for, at lejemålet igen fremstod i samme velvedligeholdte stand, som ved indflytning, jf. LL § 19, stk. 2. sammenholdt med LL § 98, stk. 1. Dette er et eksempel på hvordan et nævn kan tilpasse vedligeholdelsesbehovet, jf. LL § 19, stk. 2.

I Horsens Huslejenævns afgørelse i sagsnr. 03.09.09-G01-16-19 havde lejer beboet lejemålet i knap **24 måneder**. Der kunne konstateres betydelige brugsspor i form af mærker og huller i træværk, skrammer, mangelfuld reparation af huller og tape på væggene, mv. Derfor fandt nævnet, at *"lejemålet ved fraflytning ikke fremstår i samme stand som ved indflytning."*, hvorfor lejer skulle hæfte for istandsættelsesudgifterne ifølge flytteopgørelsen. Således blev lejer forpligtet til at hæfte for, at lejemålet blev afleveret i kontraktmæssig stand jf. LL § 98, stk. 1 jf. LL § 19, stk. 2.

Sorø Huslejenævns afgørelse i sagsnr. 03.09.09-G01-3-18. Efter lejers **24 måneders** boperiode var vægge og lofters malerstand ved karakterangivelsen i indflytnings-/fracflytningsrapport nedsat fra 1 (nyistandsat) til 2 (god stand). Derfor fandt nævnet, at maling af vægge og lofter var acceptabelt og påkrævet, hvorfor udgiften anerkendtes. Tilsvarende var pletmaling af træværk ok, henset til træværk var noteret værende i god stand ved indflytning. Døre var i god stand ved indflytning, og udlejer fandtes ikke at have dokumenteret forringelse heraf, hvorfor denne andel i malerregningen bortfaldt, hvilket blev skønnet til 4.000 kr. af den samlede malerudgift.

På baggrund af ovenstående afgørelser kan det konkluderes, at det er alment anerkendt, at istandsættelse kan være påkrævet selv efter en kort lejeperiode. Her er særligt pletmaling hyppigt anvendt,

således at lejemålet bringes i kontraktmæssig stand, og modsat bliver lejer ikke pålagt at sætte det lejede i bedre stand end overtaget, jf. LL § 98, stk. 1, 3. pkt. Der foretages konsekvent en analyse af de enkelte fladers behov for vedligeholdelse uagtet lejeperiodens varighed.

Der kan tilsvarende forekomme mere tvivlsomme situationer, hvor en vis formodning råder i praksis:

Formodning i tvivlstilfælde

Eksempelvis Frederikshavn Huslejenævns afgørelse med sagsnr. GEO-2018-02551. Henset til manglende dokumentation fra udlejer for denne istandsættelseskrav, og lejer blot havde beboet lejemålet i fire måneder lod nævnet udtale, at udlejer ikke havde nærmere konkretiseret eller beskrevet behov for maling. Sammenholdt med at ” *Den omstændighed, at det skulle være ”påkrævet” at male i en lejlighed efter en boperiode på kun ca. 4 måneder har formodningen imod sig.* ”, hvorefter istandsættelseskravet blev afvist, fordi behovet for maling ikke var sandsynliggjort.

Netop som formanden for Hørsholm Huslejenævn udtalte, lettes bevisbyrden i takt med lejeperiodens længde, eksemplificeret ved afgørelse fra Oddsherred Huslejenævn vedrørende sagsnr. 326-2019-4704, hvor lejer havde beboet lejemålet i ca. **18 måneder** udtalte nævnet: ”... *efter en boperiode på ca. 1 1/2 år, må forventes at være behæftet med et vist malerbehov.* ” (egen markering).

3. Problematikker ved metoden

I forhold til ovenstående metode, hvor formålsfortolkningen er definerende for nævnets fremgangsmåde, kan det påstås, at denne metode er behæftet med en større usikkerhed, idet metoden ikke læner sig opad ministerielle udtalelser om bestemte antal år, førend at vedligeholdelse fordres ved en lejers sædvanlige brug.

Det kan derfor forekomme modsatrettet, at et huslejenævn helt eller delvist giver udlejer medhold i vedligeholdelse er påkrævet selv ned til lejeperioder på 4 ½, 10 og 12 måneder, hvor daværende boligminister ellers såvel i L 97 som i ministersvar, havde pointeret, at vedligeholdelse ved sædvanlig brug typisk tidligst ville indtræde efter 3-4 år. Og hvor retspraksis i form af U.1992.12V tillige statuerer, at 5 ½ år giver anledning til vedligeholdelse ved en lejers sædvanlige brug. Foruden at diverse medhold af udlejeres istandsættelseskrav kan påstås at forekomme arbitrære og vilkårlige, idet der ikke er nogen fast rettesnor fra lovgiver, hvilket kan påstås ud fra ovenstående ikke at have været hensigten.

Et resultat som følge af ordlydsfortolkningen i LL §§ 19, stk. 2 sammenholdt med 98, stk. 1, 2. pkt. kan derfor siges at svække forudsigeligheden, og dermed uventet svække en parts retstilling.

4. Sammenfatning af metoden

Fælles for denne tilgang er, at normalistsandsættelse afgøres ud fra en konkret stillingtagen flade for flade mellem ind- og fraflytningsstand i forhold til om der er dokumenteret slid og ælde i form af eksempelvis konkrete borehuller eller generel slidtage af væggenes maling. Derfor er særligt pletmaling anerkendt eller reduceret hertil, fordi alene bestemte forhold er påkrævet vedligeholdelse, jf. LL § 19, stk. 2.

Dertil hører at den beløbsmæssige størrelsesorden af en normalistsandsættelse eller omfang af en normalistsandsættelse ikke er uvæsentlig, hvor praksis har dokumenteret, at nævnene nøje efterser om hvorvidt vedligeholdelse er påkrævet flade for flade, og hvorvidt istandsættelsesudgifterne hertil afspejler forholdene, som skal udbedres. Særligt for korte lejeperioder er der dokumenteret en ikke ubetydelig bevisbyrde for en udlejer for at få medhold i sit fulde istandsættelseskrav, hvorfor der ofte forekommer skønsmæssige reduktioner af udlejerens reklamationer enten i forhold til flader eller beløbsmæssigt. På den måde forpligtes lejer ikke til at foretage en normalistsandsættelse, der sætter det lejede i en bedre stand end det, som lejeren overtog, jf. LL § 98, stk. 1, 3. pkt.

4.2 Formålsfortolkning – Skærpet bevisbyrde for udlejere ved kortvarige lejeperioder

1. Indhold

Nærværende metode relaterer sig til retspraksis i form af føromtalt afgørelse U.1992.12V samt de føromtalt ministerielle udtalelser samt VEJL om hvornår et vedligeholdelsesbehov kan formodes at indtræde.¹¹³ For denne metode skelnes i højere grad til lejeperiodens længde. Indledningsvist eksemplificeret med afgørelse fra Thisted Huslejenævn: ” *Efter Huslejenævnets opfattelse skal en lejer, der har overtaget lejemålet nymalet, og som har den indvendige vedligeholdelsespligt, nymale lejemålet efter 3-4 års sædvanlig brug. Da lejer kun har beboet lejemålet i **19 måneder**, og da der ikke foreligger oplysninger om usædvanlig brug af det lejede, er lejer ikke forpligtiget til at foretage nymaling.* ”¹¹⁴ (Egne markeringer). Denne høje bevisbyrde, som kan antydes i citatet, er genstand for opbakning af Lolland Huslejenævn angivet ved e-mail til forfatteren fra nævnsformanden: ” *Formanden vurderer, at Huslejenævnet konkret vil være indstillet på at stille ikke ubetydelige krav til udlejers bevisbyrde i forbindelse med vedligeholdelseskrav [læs: i forhold til fraflytningssager med korte boperioder]. I andre sager vil Huslejenævnet konkret indgå i en vurdering af, at lejemålet skal afleveres i samme stand som det blev overtaget.* ”¹¹⁵ (Egen tilføjelse). Nogetlunde tilsvarende fremgangsmåde er ligeledes standard ved Hørsholm Huslejenævn ifølge ovenstående formandsudtalelse i afsnit 4.1.¹¹⁶

Et ikke ubetydeligt eksempel på denne *skærpede bevisbyrde* til at modbevise formodning imod istandsættelse efter korte lejemål er afgørelse fra Sorø Huslejenævn i sagsnr. 03.09.09-G01-73-18, hvor nævnet udtalte følgende vedrørende normalistsandsættelse af det givne lejemål efter en boperiode: ” *Rent materielt kan de krævede arbejder ikke afvises af nævnet, idet – **uanset den korte boperiode** – blandt andet vægmaling typisk er påkrævet.* ” (egen markering).

Tilsvarende til illustration af denne formodningsregel er afgørelse fra Slagelse Huslejenævns afsagt 30. august 2019, hvor en malerregning blev nedsat henset til en boperiode på **ni måneder**, idet ” *[l]ejers boperiode har været forholdsvis kort, men nævnet kan ikke afvise at væggene skulle males* ” (egen markering).

¹¹³ Se afsnit 3.2.1

¹¹⁴ Nævnet afgørelse af 29. august 2019

¹¹⁵ Jf. bilag 2

¹¹⁶ Jf. bilag 1

Dette skal givetvis ses i lyset af lovgivers formål med L 97, der havde til hensigt at modvirke datidens retstilstand, hvor en udlejer kunne kræve ”nyistandsættelse efter en ganske kort lejeperiode. Det er bekosteligt for lejereren, og det er samfundsøkonomisk en uhensigtsmæssig anvendelse af ressourcer, at lejereren skal nyistandsætte et lejemål, der er afleveret i vedligeholdet stand.”¹¹⁷

Flertallet i tidligere omtalte afgørelse fra Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn¹¹⁸ anlagde en formålsfortolkning givetvis med ovenstående udgangspunkt i forhold til forståelsen af en normalistandsættelse således, at der foretages ”en konkret vurdering af lejemålets stand ved indflytning og lejemålets stand ved fraflytning, og sammenholde dette med omfanget af lejers vedligeholdelsespligt og den periode, som lejer har boet i lejemålet” (egen markering).

Metodens test

På baggrund af denne og nedenstående afgørelser kan siges at kunne opstilles følgende kriterier for udlejer kan få størst muligt medhold i sit istandsættelseskrav:

- 1) Sikre at forholdet, hvortil der kræves udbedring, er indenfor den til lejer pålagte vedligeholdelsespligt, jf. LL § 24,
- 2) Dokumentere at en given udbedring er påkrævet, jf. LL § 19, stk. 2, og
- 3) Sikre at den krævede istandsættelse afspejler lejeperiodens længde og den heri forventede tidsmæssige nedslidning.

Metodens brug

Eksemplificeret ved afgørelse fra Lolland Huslejenævn i sagsnr. 403720, hvor beboet lejemålet i **6 måneder** afgjorde nævnet ” Henset til den korte periode lejer har boet i lejemålet, finder Huslejenævnet ikke, at udlejer har godtgjort et vedligeholdelseskrav til maling mv. på kr. 16.125 og lakering af gulv kr. 1.000.”.

Århus Huslejenævn i afgørelse med journalnummer 18/055687/mbj: ”... henset til lejeperioden på **7 ½ måneder** ikke godtgjort, at malerarbejde er påkrævet...”. (egen markering).

Ved afgørelse fra Esbjerg Huslejenævn i sag med journalnr. 41-H-2017, hvor lejereren havde beboet lejemålet i **8 måneder**. I dette tilfælde nedsatte nævnet skønsomt udlejers opgjorte tab ved maleristandsættelse ”henset til lejeforholdets korte varighed”.

¹¹⁷ L 97, s. 14

¹¹⁸ Sagsnr. 2018-0088025, s. 18

Odense Huslejenævn i afgørelse af 11. januar 2018, at ” *Der kunne ikke konstateres slid udover det forventelige efter 10 måneders boperiode*”(egen markering), hvorfor udlejer alene fik erstatning for ”... *én gang malerbehandling af stueloft samt malerreparation af de berørte dele af vindueskarme efter fjernelse af gardinbeslag.*”

Sorø Huslejenævn anførte i sagsnr. 03.09.09-G01-2-20 med en lejeperiode på **13 måneder**, at ” *Når henses til den forholdsvis korte lejeperiode, sammenholdt med princippet om, at en lejer ikke kan tilpligtes at aflevere i anden stand end vel vedligeholdt, fører dette til, at nævnet nedsætter malerkravet skønsmæssigt.*” I en anden afgørelse fra Sorø Huslejenævn med sagsnr. 340-2017-27609: ” *I en situation med **et forholdsvis kort lejeforløb**, kan betvivles om lofter og træværk kan pålignes lejer i et omfang som sket, hvilket fører til, at nævnet skønsmæssigt reducerer udlejers malerkrav med 7.000 kr.*” (Egne markeringer).

Gentofte Huslejenævn fandt i sagsnr. EMN-2017-05069 ikke : ”... *at en lejeperiode på 13 måneder giver grundlag for maling og lakering som krævet af udlejer, ...*”

Helsingør Huslejenævn fandt i afgørelse af sagsnr. 19/17862, at en ” *udlejer ikke i tilstrækkelig grad har dokumenteret, at det er påkrævet af male alle lejemålets vægge og lofter 2 gange på fraflytningstidspunktet, som udlejer har opkrævet betaling for. ... skal ses i sammenhæng med, at lejeforholdet alene har varet i **ca. 13 måneder.***”

Nordfyns Huslejenævn nedsatte i afgørelse med sagsnr. 480-2019-10461 udlejers istandsættelseskrav med 50 %, hvor lejer havde beboet lejemålet i **14,5 måneder**, fordi ”... *lejeperioden kun er 1 år og 2 ½ måned ... nedsættes med 50 %*”

Horsens Huslejenævn afgjorde i sag med sagsnr. 03.09.09-G01-3-19, at udlejer ikke havde grundlag for at kræve vedligeholdelse fra lejerne henset til at lejerne havde repareret huller i lejemålet og ”*at lejerne alene har beboet lejemålet i knap to år [22 måneder]*”.

Fælles for afgørelserne kan siges, at lejeperiodens varighed sammenholdt med udlejers reklameringskrav ofte resulterer i skønsmæssige nedsættelser, hvor lejeperiodens længde er udslagsgivende.

2. Fordele ved metoden

I en situation, hvor et huslejenævn fx alene er i besiddelse af ind- og fraflytningsrapport til dokumentation af lejemålets stand henholdsvis ved ind- og fraflytning, forekommer en formålstolkning og

dermed afgørelse baseret på lejeperiodens længde, som en pragmatisk løsning.¹¹⁹ Særligt henset til at alternativet for nævnet er at afvise sagen, jf. BRL § 40, stk. 1, hvis der er begrænsede oplysninger om lejemålets stand ved ind- og fraflytning, og parterne er uenige om standen ved fraflytning.

Ved telefonisk interview af sekretæren fra Esbjerg Huslejenævn blev det udtrykt, at nævnet i sådanne situationer ynder i videst mulig udstrækning at træffe afgørelse i stedet for at afvise istandsættelses-sager grundet begrænsede oplysninger om lejemålets stand ved ind- og fraflytning. Nævnet vil i sådanne tilfælde udnytte kompetencen i LL § 106, stk. 1, nr. 4 til at foretage en skønsmæssig reduktion i lyset af lejeperiodens længde.¹²⁰ Dette kunne sandsynligvis være som et udtryk for en lægmandsbe-
tragtning om *”at det koster noget at flytte”*. Foruden parterne har en afgørelse at forholde sig til i stedet for at sagen skal ankes for at kunne få en (foreløbig) afslutning.

Således kan det påstås, at nævnenes rolle i det lejeretlige tvistløsningsystem udnyttes i stedet for at minimeres til alene afgørelser, hvor sagernes faktum i høj grad er oplyst.

3. Problematikker ved metoden

Nævnene kunne i højere grad afvise sagerne og henvise til boligretterne for at sikre en korrekt dokumenteret stand, fx ved vidneforklaringer og sagkyndig udtalelse hertil. Det kunne have en positiv indvirkning på udlejernes optagelse af dokumentation for deres krav for fremtiden, hvormed denne bevistvivl reduceres og de afledte – ofte uforudsigelige – skønsmæssige reduktioner følgelig minimeres, jf. nedenstående to afgørelser. Således vil parterne også nemmere kunne gennemskue deres retsstilling, idet lejeren vil kunne forholde sig til fx en optaget billeddokumentation for de forhold, som udlejer finder er påkrævet vedligeholdelse.

Eksempelvis Nordfyns Huslejenævn i afgørelse af sagsnr. S2019-29113 truffet 27. april 2020, hvor nævnets medlemmer delte sig i tre forskellige udtalelser, hvorfor formandens stemme blev afgørende, jf. BRL § 42, stk. 3, 2. pkt. Nævnets formand udtalte blandt andet: *”Her hvor lejeperioden er ca. 1 år, kan kravet på istandsættelse højst udgøre 30 % af udgiften ved en fuldstændig istandsættelse.”*

¹¹⁹ Eksempelvis Odense Huslejenævn, der i alle afgørelserne med sagsnr. 19-016, 19-113, 19-206, 19-211, 19-223 foretager en skønsmæssig reduktion henset til lejeperiodens længde og VEJL’s antagelse om nymaling cirka hvert femte år. Henset til lejeperioderne relativt korte varighed fra 6 måneder til 17 måneder.

¹²⁰ L 97, s. 53: *”Den foreslåede ændring indebærer derfor en præcisering af, at huslejenævnet har kompetence til at bedømme størrelsen af istandsættelsesudgifterne, både når den indbragte tvist udelukkende omhandler lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning. Det gælder også i de tilfælde, hvor arbejderne er udført og nævnet derfor ikke ved en besigtigelse kan konstatere lejemålets stand før istandsættelsen, og når tvisten omhandler tilbagebetaling af depositum eller en kombination af de pågældende tvister.”*

Når ikke engang nævnets medlemmer er enige om vurderingen af nærværende sag, hvordan skulle parterne så med rimelighed kunne forudse deres retsstilling? Og hvilket grundlag har formanden for at påstå den 30 %-regel? Tilfældet er kun medvirkende til at skabe endnu større fortolkningstvivel om parternes retsstilling.

Tilsvarende fremkom Thisted Huslejenævn med en bemærkelsesværdig begrundelse i afgørelse af sagsnr. 03.09.09-K02-9-19, hvor det udtaltes, at ” *Huslejenævnet har herved lagt vægt på, at lejereren kun har beboet lejemålet i ca. 1 år. Nævnet har videre lagt vægt på, at lejerens vedligeholdelsespligt først indtræder efter en længere boperiode. Udlejeren må tåle, at boligen er brugt med almindeligt slid til følge.*” Med den begrundelse blev udlejers istandsættelseskrav afvist. Men er det korrekt at diskvalificere udlejer fra istandsættelse grundet en kort boperiode for lejer? Det siger ikke noget om hvorvidt vedligeholdelse er påkrævet efter LL § 19, stk. 2.

Tilsvarende afgørelse fra Nyborg Huslejenævn i sagsnr. S2019-17718, hvor huslejenævnets medlemmer delte sig i tre udtalelser. Netop denne afgørelse synes også at opstille netop problemstillingen mellem formåls- og ordlydsfortolkningen. Formanden foretog en skønsmæssig nedsættelse henset til ”... *at lejereren må forvente at skulle ny male lejemålet efter 5 år ved sædvanlig brug af det lejede*” og, at ”*Udlejeren kan hverken kræve istandsættelse, der sidestilles med en ny istandsættelse eller fuld normalistandsættelse, da der ikke er dokumenteret et konkret behov for istandsættelse...*” Dette må således ses som et udtryk af netop formålsfortolkningens skelen til den 5-årige periode¹²¹. Lejerrepræsentanten fandt modsat ikke, at udlejer havde dokumenteret at vedligeholdelse var påkrævet og henviste blandt andet til at ”*Lejer har haft en kort boperiode på 22 måneder, hvorfor det har formodning imod sig, at hele boligen kræver fuld normalistandsættelse.*” Afsluttende og modsat lejerrepræsentanten fandt udlejerrepræsentanten, at udlejer ved forelæggelse af ind- og fraflytningssyn havde dokumenteret et konkret behov, således at lejer kunne ”*bringe lejligheden i samme stand som ved indflytningen.*” Hertil anførte denne, at udlejer fakturerede istandsættelsesudgifter var rimelige henset til 171,50 kr. pr. m².

4. *Sammenfatning af metoden*

Fælles for denne tendens er, at normalistandsættelse i højere grad vurderes på baggrund af lejeperioders (korte) varighed. Derfor foretages ofte skønsmæssige reduktioner af udlejers krav på normalistandsættelse, idet lejer ellers vil blive forpligtet til at sætte i lejemålet i en bedre stand end hvad lejer

¹²¹ Ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 106 ved behandling af L 97 og VEJL afsnit 4.4.3

overtog, jf. LL § 98, stk. 1, 3. pkt. Metoden har derfor en nær sammenhæng med ovenstående metode 1' håndtering af tvivlstilfælde. Det markante er dog i de tilfælde, hvor kravet på normalstandsættelse afvises, fordi lejeperioden vurderes at være så kraftig en indikation for at vedligeholdelse ikke er påkrævet, jf. eksempelvis ovenstående afgørelse fra Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn. Samlet vurderes metoden at være foranlediget af en formålsfortolkning af de beskyttelsespræceptive intentioner i L 97 og lovforarbejderne vedrørende lejeperiodernes tidsmæssige udstrækning, som anført under afsnit 3.2.1.

Foruden lægmandsbetragtninger formentlig udgør en ikke ubetydelig bestand i nævnenes afgørelser, idet der trods denne formålsfortolkning vurderes at være en implicit betragtning om at selv kort lejeperiode fordrer en vis normalstandsættelse.

4.3 Strigent ordlydsfortolkning – Istandsættelseskrav sættes på formel

1. Indhold

Metoden har rod i ministerielle udtalelser om lejeperiodens tidsmæssige udstrækning og dennes betydning, herunder ministersvar, L 97 og VEJL.¹²² Metoden består i, at udlejers fremsatte istandsættelseskrav vurderes/beregnes i forhold til boperiodens længde og kostprisen for en nymaling mv. Dette kan gøres ud fra enten nævnenes skøn¹²³ og/eller fremlagte tilbud på udbedring.¹²⁴ I VEJL afsnit 4.4.3 er det anført, som *"tommerfingerregel"*, at nymaling mv. er påkrævet efter cirka fem års boperiode, altså 60 måneder¹²⁵. En formel, der sammenfattes til:

$$\text{Normalstandsættelse} = \frac{\text{Boperiode i måneder}}{60 \text{ måneder}} * \text{kostpris for nymaling mv.}$$

Således skønner ud fra den indsamlede data i alt tre (fynske) huslejenævn: Assens, Faaborg-Midtfyn og Middelfart Huslejenævn:

Assens Huslejenævn i fx sagsnr. 19/6110, hvor lejeren skulle betale *"36/60-del af maleristandsættelsen således: 17.638,85 kr. : 60 måneder x 36 måneder = 10.583,31 kr."*. Faaborg-Midtfyn Huslejenævn i fx deres sagsnr. 03.09.09-P21-12-17: *"Det fulde beløb for en "normal-istandsættelse" findes derimod ikke at kunne medtages. Der kan medtages en del deraf svarende til lejetiden i forhold til en periode på 5 år eller 11/60"*. Og Middelfart Huslejenævn fx i deres afgørelse af 4. april 2018, hvor nævnet nedsatte *"skønsmæssigt udlejers istandsættelseskrav opgjort den 1. september 2017 til*

¹²² Se afsnit 3.2.1

¹²³ Se afsnit 2.2.1

¹²⁴ Ibid

¹²⁵ Se afsnit 3.2.1

19/60 fra kr. 20.321,25 til kr. 6.435,-". Dette blev begrundet således: "..., at almindelig vedligeholdelse ved maling normalt skal ske hvert 5 år (60 måneder) og at lejer på den baggrund skal betale en forholdsmæssig andel af udgifterne hertil, svarende til de måneder lejer har beboet lejemålet, hvorefter istandsættelseskravet nedsættes til 19/60, svarende til kr. 6.435,-".

2. Fordele ved denne metode

Lejer vil med denne metode nemt kunne gennemskue, beregne og dermed forudsige den forventede afgørelse, og dermed det eventuelle beløbsmæssige omfang af et krav på normalistsandsættelse. Der er en indbygget logik heri, idet lejere uagtet, hvor fornuftig og skånsom en brug disse måtte have udøvet overfor det lejede, per automatik vil udsætte et lejemål for en vis nedslidning. At denne nedslidning således kan berettige en udlejer til at kræve vedligeholdelsesmæssige arbejder efter en given tid, hvis lejer ikke har foretaget nogen indvendig vedligeholdelse, synes derfor plausibelt.

Dertil hører, at forvaltningsmyndigheder ofte benytter interne faste regler, hvilket ikke i sig selv er retsstridigt, så længe resultatet i det konkrete tilfælde er indenfor myndighedens skønsmargin.¹²⁶

Det bestyrker den forvaltningsretlige tankegang og princip med lighedsgrundsætningen om at *lige sager behandles lige*.

Det gør det således også administrativt lettere og mere effektivt at træffe afgørelse for det enkelte tvistløsningsnævn eller domstol ud fra disse præcise retningslinjer, hvor boperiode og kostprisen er de eneste variabler i ligningen.

Dette er således også medvirkende til at fremme sagsbehandlingens hastighed, idet der hurtigere træffes afgørelse i større mængder af fraflytningssager. Dette vil være kærkomment ved større huslejenævn, som formodes periodisk at opleve store antal af fraflytningssager.¹²⁷

Foruden det gør op med den problemstilling, som netop afhandlingen centrerer sig om: *Hvordan normalistsandsættelse skal bedømmes? Hvornår er noget påkrævet?* Altså selve forståelsesvanskelighederne ved den retlige og faktiske vurdering af normalistsandsættelse. Denne tvivl, der kunne herske ved et tvistløsningsnævn eller domstol, gør denne formels klare og præcise regler således op med.

Derudover kan det påstås, at denne fremgangsmåde er legitimeret ved såvel højesteretspraksis som lovforarbejder til Ændringsloven og VEJL:

¹²⁶ Jf. blandt andet U.2005.658/2H, U.1985.96H og U.1954.320H samt Fenger, Niels: *Forvaltningsret* (2018), 1. udgave, s. 371

¹²⁷ Dette har forfatteren oplevet gennem arbejde ved Odense Huslejenævn, hvor Odenses mange uddannelsesinstitutioner naturligt afleder mange fraflytninger for i hvert fald det unge segment af lejere efter hvert uddannelsesårs afslutning. Denne tendens formodes at gøre sig gældende for huslejenævn i byer med samme karakteristika.

Højesteretspraksis ved afgørelsen U.1992.12V, hvor lejerer efter cirka fem års boperiode ikke havde foretaget nogen vedligeholdelse, hvorfor Højesteret fastslog, at en sædvanlig brug i hvert fald over det tidsrum uden lejer havde foranstaltet indvendig vedligeholdelse, berettigede udlejer til nymaling mv. På denne baggrund kunne man derfor påstå, at udlejers reklamation/istandsættelseskrav kan beregnes ved en lineær fremskrivning over en periode på 60 måneder. Nøjagtigt som ovenstående nævn har foretaget sig.

Lovforarbejder ved ministersvar til udvalgsspørgsmål nr. 106, hvor Carsten Hansen fremhævede, at vedligeholdelse i hvert fald efter praksis skulle foretages efter ovenstående tidsrum, hvilket tilsvarende fremgår af VEJL afsnit 4.4.3 kaldt en "tommelfingerregel".

3. Problematikker ved denne metode

Trods ovenstående er denne fremgangsmåde problematisk af flere årsager. Først og fremmest opererer forvaltningsretten med det domstolsskabte princip: Forbud mod skøn under regel, også betegnet som kravet om pligtmæssigt skøn. Dette princip fastsætter, at i tilfælde lovgivningsmagten har fastsat, at forvaltningen skal udøve et skøn, så skal der foretages en konkret og individuel vurdering på baggrund af den enkelte sags særegne omstændigheder – altså myndigheden har som udgangspunkt pligt til at skønne (heraf princippet navn, kravet om pligtmæssigt skøn).¹²⁸

Forvaltningsmyndigheden (læs: de lejeretlige tvistløsningsnævn) er ikke afskåret fra at opstille interne regler, men disse regler må ikke have en karakter, der begrænser eller udelukker skønnet.¹²⁹

Idet der er tale om et skøn for forvaltningsmyndigheden, er domstolene traditionelt også tilbageholdende med at efterprøve det.¹³⁰ Derfor foretager domstolene typisk alene en legalitetsprøvelse, medmindre der er særlige forhold, som taler imod, og nødvendiggør at domstolen underkender den givne afgørelse henset til tilsidesættelse af forbuddet mod skøn under regel.¹³¹

¹²⁸ Christensen, Jens Peter, m.fl.: "Grundloven med kommentarer" (2015), 1. udgave, s. 377, Mortensen, Bent Ole Gram m.fl.: *Erhvervsforvaltningsret* (2016), 1. udgave, s. 299, Fenger, Niels: *Forvaltningsret* (2018), 1. udgave, s. 367f. og Baumbach, Trine: *Det strafferetlige legalitetsprincip* (2008), 1. udgave, s. 81, Revsbech, Karsten m.fl.: *Forvaltningsret – almindelige emner* (2016), 6. udgave, s. 274f. samt Folketingets Ombudsmands udtalelse 2009 4-5, hvor myndighedens afgørelse begrundet i fast praksis fik kritik, fordi der skulle udøves en konkret og individuel vurdering.

¹²⁹ Mortensen, Bent Ole Gram m.fl.: *Erhvervsforvaltningsret* (2016), 1. udgave, s. 39, Fenger, Niels: *Forvaltningsret* (2018), 1. udgave, s. 367, Christensen, Jens Peter, m.fl.: "Grundloven med kommentarer" (2015), 1. udgave, s. 377, Mortensen, Bent Ole Gram m.fl.: *Erhvervsforvaltningsret* (2016), 1. udgave, s. 299 og Revsbech, Karsten m.fl.: *Forvaltningsret – almindelige emner* (2016), 6. udgave, s. 226

¹³⁰ Mortensen, Bent Ole Gram m.fl.: *Erhvervsforvaltningsret* (2016), 1. udgave, s. 408 og Revsbech, Karsten m.fl.: *Forvaltningsret – almindelige emner* (2016), 6. udgave, s. 407

¹³¹ Jf. blandt andet U.2007.1575H, U.2005.658/2H, U.2004.904 og U.2000.2118Ø samt Mortensen, Bent Ole Gram m.fl.: *Erhvervsforvaltningsret* (2016), 1. udgave, s. 41 og Revsbech, Karsten m.fl.: *Forvaltningsret – almindelige emner* (2016), 6. udgave, s. 144

Det er således behæftet med en betydelig usikkerhed hvorvidt afgørelser omfattet af denne metode er legitime afgørelser. De ovenfor anførte fordele – og i den juridiske litteratur berettigede undtagelsestilfælde – synes at være stærkt udfordret. Dette skyldes, at der ikke kan siges at være en særlig hjemmel til at fravige den skønsmæssige vurdering af de faktiske og relevante forhold, der ligger implicit i nævnenes afvejning om en given stand gør istandsættelse påkrævet ved fraflytning, jf. leje-lovens § 19, stk. 2 sammenholdt med § 98, stk. 1. Metoden kan ikke med rimelighed forsvares ved et behov for forudsigelighed og ligebehandling, idet denne fremgangsmåde eroderer myndighedens afvejning og vurdering af det enkelte lejemåls stand, og i hvilket omfang istandsættelse er påkrævet.

Ganske enkelt vurderer den angivne formel ikke konkret lejemålet ”flade for flade”, som ellers forudsat af lovgiver,¹³² hvorfor tilsidesættelsen af forbuddet mod skøn under regel ej heller kan siges at harmonere med Ændringslovens formål.¹³³ Daværende boligminister angav allerede ved fremsættelse af L 97, at en lejer fortsat kan tilpligtes til at aflevere et lejemål nymalet: ”Overtager lejereren lejemålet nymalet, kan lejereren efter forslaget fortsat komme til at aflevere det lejede nymalet. Det vil være tilfældet, hvis lejereren har overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse, og lejereren afleverer det lejede i en stand, hvor vedligeholdelse er påkrævet.”¹³⁴ Dette var netop tilfældet i en afgørelse fra Glostrup Huslejenævn med sagsnr. H-161-31-16, hvor lejer var indflyttet i et totalt nyrenoveret og nymalet lejemål. Henset til den afleverede stand efter **12 måneder** var nymaling påkrævet, jf. LL § 19, stk. 2 sammenholdt med LL § 98, stk. 1.

For så vidt angår ”stordriftsfordelene” – altså den lettere og mere effektive administration – så blev det allerede ved fremsættelse af L 97 vurderet, at vedtagelse af L 97 ville mindske antallet af tvister,¹³⁵ og derved nævnsindbringelser. Foruden boligministeren i ministersvar forklarede, at ”[v]urdering vil ikke adskille sig fra den vurdering, huslejenævnene og parterne allerede foretager i dag, hvor der ikke er aftalt pligt til nyistandsættelse.”¹³⁶ (egen markering), hvorfor det virker uforholdsmæssigt at skulle begrunde skøn under regel i ressourceforbrug. Selvsamme citat og resultat vurderes derfor også at gøre sig gældende for så vidt angår argumentet om tvivl ved forståelsen af normalistandsættelse.

¹³² Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikters høringsnotat af 14. november 2014, s. 12

¹³³ Revsbech, Karsten m.fl.: *Forvaltningsret – almindelige emner* (2016), 6. udgave, s. 275

¹³⁴ L 97, afsnit 3.3.2, s. 30

¹³⁵ L 97, s. 25 og Høringsnotat, s. 6

¹³⁶ Ministersvar af 9. februar 2015 af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgsspørgsmål nr. 4 under behandling af lovforslag L 97

Af ovenstående årsager må det således hævdes, at nævnsafgørelser funderet ved anvendelse af denne metode er behæftet med en væsentlig mangel, hvorfor boligretten – såfremt en part nedlægger hjemvisningspåstand – givetvis vil hjemvise sagen til fornyet behandling det givne nævn.¹³⁷

4. Sammenfattende om denne metode

Fælles for denne tendens er, at afgørelserne vedrørende normalistsættelse vurderes at have karakter af skøn under regel, og der vurderes ikke at være tungtvejende grunde til at tilsidesætte denne vurdering. Derfor er afgørelserne efter denne fremgangsmåde behæftet med en betydelig usikkerhed om de er forvaltningsretlige gyldige, og dermed om domstole vil underkende disse – for herved givetvis at hjemvise sagerne til fornyet behandling. Derfor er det tilsvarende behæftet med en betydelig usikkerhed at udtale sig om normalistsættelsens betydning for lejers pligt til at istandsætte privatudlejede beboelseslejemål efter denne metode.

4.4 Stringent ordlydsfortolkning – helhedsvurdering

1. Indhold

Groft sagt er denne kategori tilegnet forskellige afgørelser, som alle vurderes at anvende en helhedsvurdering i forbindelse med afgørelse af sager om normalistsættelse. Hvilket kan have sit juridiske fundament i følgende passage i L 97:

*”Det beror på parternes aftale, herunder det lejedes stand ved overtagelsen, i hvilken stand det lejede skal afleveres. Udgangspunktet er alene, at det lejede skal afleveres, som det blev overtaget.”*¹³⁸

Uddrag af nævnspraksis

Frederiksberg Huslejenævns afgørelse af sagsnr. 03.09.09-G01-17-19, hvor nævnet fandt det ”[g]odtgjort, at maleristsættelse af lejemålet har været påkrævet for, at lejemålet fremstår i en sådan stand, at en eventuel genudlejning af lejemålet i standen ”nymalede vægge/lofter/træværk, trægulve er nyslebne og lakeret” er mulig.” Ovenstående afgørelse synes altså at være båret af sådanne hensyn, som blev forkastet med vedtagelse af L 97. Tilsvarende fra Frederiksberg Huslejenævn ved afgørelse i sagsnr. 03.09.09-G01-54-18 fandt nævnet vedligeholdelse

” [p]åkrævet for at bringe i en sådan stand, at en eventuel genudlejning af lejemålet i standen vedligeholdet og fremtræder derfor nyistsat, uden mangler”.

¹³⁷ Juul-Sandberg, Jakob (TBB2007.561): *Nova ved indbringelse af huslejenævnsafgørelser for domstolene*, s. 4, hvor der henvises til hjemvisningspraksis i form af U 1996.452Ø (jf. hertil Poul Lodberg i Huset 4/1996, s. 16 f, og kritisk H. Krag Jespersen i TBB 2001.523 ff.), GD 1996/58 B, GD 1996/59 B og TBB 2004.143V).

¹³⁸ Ministersvar af daværende boligminister, Carsten Hansen, til udvalgs spørgsmål nr. 18 ved behandling af L 97

Hertil er det væsentligt at pointere, at forbuddet mod nyistandsættelsesklausuler blev indført i LL § 24, stk. 1, 1. pkt. Ved at LL § 19, stk. 2 ikke kan fraviges til skade for lejeren, altså alene når vedligeholdelse er påkrævet, kan der fordres et istandsættelseskrav. Frederiksberg Huslejenævn vurderes ingenlunde at foretage en sådan konkret vurdering. En vurdering, der blev betonet af daværende boligminister skulle foretages *”flade for flade”*¹³⁹ samtidigt med at der må *”... skeles til, hvor lang tid lejer har boet i lejemålet.”*¹⁴⁰ understreger, hvor afgørende det er at foretage en konkret vurdering af det enkelte lejemål.

En anden afgørelse, der er vanskelig at forene med de allerede udtalte intentioner i L 97, er fra Køge Huslejenævn med sagsnr. 2019-013902-10. I denne sag havde lejer beboet lejemålet i **18 måneder**. Nævnet anerkendte udlejers krav på maleristandsættelse og anførte blandt andet, at *”En reparation af vægge må forventes at omfatte maling i det pågældende rum og såfremt det medfører farveforskel i det pågældende rum omfatter erstatningen for reparation tillige maling af væggene.”* Nævnet begrundede denne erstatning for en farveforskel med henvisning til LL § 98, stk. 1, 2. pkt., altså lejemålet skal afleveres i samme stand.

2. Fordele ved metoden

Umiddelbart kan det forekomme rimeligt, at rummet fremstår ensartet efter maleristandsættelse. Hvilket tillige ved fortolkning kan udledes af daværende boligminister, Carsten Hansen, egne udtalelser i bl.a. ministersvar til spørgsmål 54 anførte, at *” Der vil selvfølgelig være en margin for det skøn, der betyder, at lejeren efter omstændighederne kan komme til at sætte det lejede i bedre stand end ved overtagelsen.”*

Foruden mere generelt dansk ret værner om en vis stand, standard og kvalitet i boligmassen, hvilket afspejles i eksempelvis formålet med byggeloven i dennes § 1, -byfornyelsesloven i dennes § 1 samt bygningsreglementet i dens helhed.

Sammenholdt med at istandsættelsesudgifter må anses for udgifter, der skal afholdes af udlejere, hvis lejere ikke foranstalter eller på anden måde forestår dette ved fraflytninger. Udgiften hertil bør refunderes af lejere i medfør af LL § 98, stk. 1. I modsat fald vil dette givetvis bevirke, at kvaliteten i den udlejede boligmasse vil falde i takt med lejeres fraflytninger, som konsekvens af udlejerens manglende

¹³⁹ Høringsnotat af 14. november 2014 s. 12

¹⁴⁰ Ibid

incitament til at udleje lejemål af samme gode stand, standard og kvalitet. Umiddelbart efter 2 ½ års ikrafttræden af Ændringsloven kunne Boligministeriet ved deres evaluering af 21. december 2017 spore (ud fra et begrænset datamateriale på daværende tidspunkt) ”indikationer af, at vedligeholdelsesstanden er blevet forringet ved afskaffelsen af muligheden for at aftale nyistandsættelse”.¹⁴¹

3. Problematikker ved metoden

Modsat tog lovgiver netop stilling til denne problematik vedrørende vurdering, idet lovgiver anførte at der skulle foretages en flade-for-flade vurdering i forhold til om vedligeholdelse er påkrævet, altså ikke en helhedsvurdering.¹⁴² Dette ville netop være ressourcebesparende, som L 97 indledningsvist anførte som en af de bærende årsager til forbuddet mod aftale om nyistandsættelseskláusuler. Foruden en helhedsvurdering naturligt ikke tager hensyn til at enkelte flader givetvis ikke er påkrævede vedligeholdelse, hvorfor netop det ressourcospild, som lovgiver ønskede at undgå¹⁴³, kan påstås at realiseres.

4. Sammenfatning af metoden

Metoden vurderes at være et udslag af en legal uholdbar fortolkning, idet lovgiver i utvetydige vendinger har anført, at vurderingen vedrørende normalistandsættelse netop skal foretages flade for flade, og ikke ud fra en helhedsvurdering. Det er derfor betænkeligt, at adskillige afgørelser vurderes at foretage en helhedsvurdering, og ikke en specifik vurdering af de enkelte flader.

Men i forhold til denne metode er normalistandsættelse at anse for sammenlignelig med metode 1 for så vidt angår forhold, der fordrer vedligeholdelse.

4.5 Delkonklusion

Det kan på baggrund af ovenstående konkluderes, at normalistandsættelse under sammenlignelige forhold fortolkes ganske forskelligt. Det bemærkelsesværdige er særligt fortolkningen anvendt ved metode 3 og 4. I førstnævnte tilfælde vurderes at træffe afgørelser via skøn under regel henset til lejeperiodens længde, hvilke anses for dybt forvaltningsretligt problematisk. Tilsvarende er det problematisk, at afgørelserne under metode 4, synes at have karakter af at nogle nævn foretager en helhedsvurdering, hvor lovgiver ellers anførte, at der skulle foretages en konkret vurdering relateret til

¹⁴¹ Boligministeriets evaluering af 21. december 2017, s. 6

¹⁴² Høringsnotat s. 12

¹⁴³ L 97, s. 14

den enkelte flade.¹⁴⁴ Derfor synes sådanne nævn at udvide kompetencen i LL § 106, stk. 1, nr. 4 formentligt mere end hvad, der er juridisk grundlag for.

Dog fremtræder den reelle fortolkningstvív at kunne anskues i tilgangen under metode 1 og 2, hvor hvor spørgsmålet reelt bliver hvilken betydning lejeperiodens længde har i forhold til forståelsen og derved fortolkningen af begrebet normalstandsættelse.

¹⁴⁴ Høringsnotat, s. 12

5 Konklusion

Det kan på baggrund af den udførte analyse konkluderes, at begrebet normalistandsættelse for lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning af et privat udlejet beboelseslejemål, er omfattet af en uklar retstilling. I forlængelse heraf må det konkluderes, at retstillingen i mangel af klart definerende lovgivningsarbejder er usikker givetvis indtil, der foreligger konsensus i retspraksis for om hvorledes normalistandsættelse skal fortolkes. Indtil konsensus foreligger, er lejers retstilling i fraflytningssager yderst afhængig af hvilket nævn, der vurderer det givne krav på normalistandsættelse.

Det kan konkluderes, at særligt spørgsmålet om hvilken betydningen lejeperiodens (korte) varighed har for et eventuelt krav på normalistandsættelse fortsat uklart. Det kan i den sammenhæng konkluderes, at fortolkning af sager om normalistandsættelse i praksis varierer fra yderliggående helhedsvurdering af lejemål foranlediget af en stringent ordlydsfortolkning til en yderliggående formålsfortolkning af L 97, hvilket i sidstnævnte tilfælde vurderes at have karakter af skøn under regel.

Det kan dog konkluderes, at krav på normalistandsættelse efter lejeperioder 1-2 år generelt er undergives en vis skærpet bevisbyrde for udlejer til at dokumentere et behov for normalistandsættelse, jf. LL § 19, stk. 2. Derfor træffes ofte afgørelser om skønsmæssige nedsættelser af kravet særligt, henset til LL § 98, stk. 1, 3. pkt. eller at omfanget af kravet ikke er dokumenteret efter LL § 19, stk. 2.

I forhold til lejers retstilling kan det dog konkluderes at have formodning imod sig, at en helhedsvurdering af lejemålets stand ved fraflytning er gældende ret for begrebet normalistandsættelse, idet daværende boligminister anførte, at vurderingen af et normalistandsættelsesbehov skulle vurderes flade for flade. Foruden nogle nævns yderliggående formålsfortolkning vurderes at have karakter af skøn under regel, når normalistandsættelse skal afgøres. Derved undergives en lejers afgørelse om normalistandsættelse for en ikke ubetydelig risiko for, at den givne afgørelse er forvaltningsretlig ugyldig.

Det kan desuden konkluderes, at begrebet normalistandsættelse af et privat udlejet beboelseslejemål ikke har samme betydning, som for et alment lejemål. Definitionen af normalistandsættelse er i den relation nærmere beslægtet med begrebet nyistandsættelse. Hvorfor den almene boliglejeret ikke kan forklare betydningen af normalistandsættelse af et privat udlejet beboelseslejemål.

Nedenfor vil diskuteres forslag til hvordan afgørelser om normalistandsættelse kan ensrettes, således at lejer lettere kan gennemskue sin retstilling:

6 Diskussion

Foranlediget af konklusionen rejser spørgsmålet sig: *Hvordan kan praksis påvirkes for at gøre lejers mulighed for at gennemskue sin retsstilling lettere i forhold til et eventuelt krav på normalistandsættelse?*

Samlet set vurderes det, at normalistandsættelse uundgåeligt altid vil være udsat for en vis variation i fortolkningen og ultimativt bedømmelsen, fordi LL § 19, stk. 2 om vedligeholdelse er påkrævet, hviler på et subjektivt skøn. Men hvordan begrænses dette uden, at der foretages skøn under regel, som anført i metode 4.3?

Problematikken kan muligvis afhjælpes af enten udlejere, nævn og/eller lovgiver i kombination:

Bedre oplysning (udlejere)

Oplysningsniveauet er afgørende i en fraflytnings sag førend et huslejenævn kan træffe den materielt korrekte afgørelse, idet nævnene agerer efter officialprincippet, og ikke forhandlingsprincippet. Såfremt oplysningsniveauet er tilstrækkeligt højt i fx ind- og særligt fraflytningsrapporter vil et huslejenævn også i højere grad være afskåret fra at foretage subjektive skønsmæssige reduktioner henset til en given lejeperiode, eller eventuel konflikt om istandsættelsesomfanget vil medføre at lejer pålægges at aflevere lejemålet i en bedre stand end den, som lejer overtog, fordi konkrete behov for normalistandsættelse er tydeligt dokumenterede. I relation hertil er det gavnligt for problematikken at eksempelvis virksomheder, som DomuSpect oplever en større vækst i at afsætte digitaliserede løsninger, der har til formål at højne detaljeringsgraden af ind- og fraflytningsrapporter for privat udlejere.¹⁴⁵

Såfremt udlejere tillige sørger for at indhente og fremlægge tilbud til markedspris for istandsættelsesarbejderne, vil nævn tilsvarende have vanskeligt ved at begrunde en skønsmæssig reduktion af disse, som tidligere omtalt under afsnit 2.2.2.1.

Flere afviste sager (nævn)

Modsat fx indstillingen fra Esbjerg om i videst muligt omfang at træffe afgørelser, som ovenfor anført under afsnit 4.2, bør denne indstilling givetvis omvendes for landets huslejenævn, således at nævnene i højere afstår fra at træffe afgørelse, såfremt der er tvivl om vedligeholdelsesstanden og besigtigelse er udelukket, hvilket et huslejenævn, som Viborg særligt praktiserer, som anført i afsnit 2.3.2.

¹⁴⁵ Jf. telefonisk interview af 26. maj 2020 med DomuSpect's CEO, Jan Høilund Christensen

Dermed vil parterne i en fraflytningssag muligvis i videre omfang end i dag kunne forudse en sags afgørelse, idet sagen vil blive afgjort efter forhandlingsprincippet. På den måde vil parterne muligvis i højere grad formentlig indstille sig på en binær løsning; enten får den ene eller anden part medhold. Ganske simpelt om den respektive part løfter sin bevisbyrde eller ej.

Ensartet regulering (lovgiver)

Alternativt at lovgiver på ny indfører mulighed for at indgå forhåndsftaler om istandsættelse ved fraflytning, som tilsvarets retsstillingen vedrørende nyistandsættelsesklausele, der skabte en forudsigelighed for parterne, idet parterne – uden konkret vurdering – vidste, at lejemålet ved fraflytning skulle males mv. For at citere eksempelvis sekretæren fra Esbjerg Huslejenævn, så var dagældende retstilstand *”mere forudsigelig, hvilket gav en større retssikkerhed for parterne, fordi de vidste hvad de kunne forvente”*. I takt med at beslutningstageres skøn i højere grad udelukkes, udelukkes risikoen for en uklar retsstilling tilsvarende. En sådan lovgivningsmæssig ændring vil således igen kunne skabe en klar retstilstand om lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning.

7 Litteratur

Afgørelser

Fuldmægtigen

- FM 2019.189

Grundejernes administrative afgørelser:

- GA 2019/10
- GA 2019/09
- GA 2019/02
- GA 2018/02
- GA 2017.01

Grundejernes domssamling

- GD 2019/06 H
- GD 2018/41B
- GD 2018.24B
- GD 2018.23B
- GD 2017/60V
- GD 2016/66V
- GD.2016/42Ø
- GD 2015/67V
- GD.2010.4Ø
- GD 2008.31Ø
- GD 2006.80 Ø
- GD 1996/59 B
- GD 1996/58 B

Nævnsafgørelser:

- Ankenævnet for De Københavns Huslejenævn: Sagsnr. 2019-0209535, sagsnr. 2018-0260383 og 2018-0088025
- Assens Huslejenævn: Sagsnr. 19/6110
- Esbjerg Huslejenævn: Journalnr. 41-H-2017
- Fredericia Huslejenævn: Afgørelse af 20. oktober 2016
- Frederiksberg Huslejenævn: Sagsnr. 03.09.09-G01-17-19, 03.09.09-G01-1-19 og 03.09.09-G01-54-18
- Frederikshavn Huslejenævn: Sagsnr. GEO-2019-03274 og GEO-2018-02551
- Faaborg-Midtfyn Huslejenævn: Sagsnr. 03.09.09-P21-12-17
- Gentofte Huslejenævn: Sagsnr. EMN-2018-05526, EMN-2018-05805, EMN-2018-03489 og EMN-2017-05069
- Gladsaxe Huslejenævn: Sagsnr. 18-6-03.09.00-P19
- Glostrup Huslejenævn: Sagsnr. H-161-31-16 og H-161-31-16
- Guldborgssund Huslejenævn: Sagsnr. 19/7037, 18/37311
- Halsnæs Huslejenævn: Sagsnr. 03.09.09-K00-29-19, 03.09.09-K00-11-18
- Helsingør Huslejenævn: Sagsnr. 19/17862, 19/16316
- Hillerød Huslejenævn: Sagsnr. 19/13404

- Horsens Huslejenævn: Sagsnr. 03.09.09-G01-16-19, 03.09.09-G01-3-19 og 03.09.09-G01-46-18
- Hvidovre Huslejenævn: Sagsnr. 17/45851
- Hørsholm Huslejenævn: Sagsnr. 19/14025
- Kalundborg Huslejenævn: Sagsnr. 326-2019-37522, 326-2019-36118
- København Huslejenævn: Sagsnr. 2018-0008369
- Køge Huslejenævn: Sagsnr. 2019-001903-21 og 2019-013902-10
- Lolland Huslejenævn: Sagsnr. 403720
- Lyngby-Taarbæk Huslejenævn: Sagsnr. 03.09.00-P19-41-19
- Mariagerfjord Huslejenævn: Afgørelse af 19. december 2018
- Middelfart Huslejenævn: Afgørelse af 4. april 2018 og 3. december 2018
- Nordfyns Huslejenævn: Sagsnr. 480-2019-10461, S2019-29113
- Nyborg Huslejenævn: Sagsnr. S2019-17718
- Oddsherred Huslejenævn: Sagsnr. 326-2019-4704
- Odense Huslejenævn: Sagsnr. 19-016, 19-113, 19-206, 19-211 og 19-223 samt afgørelse af 11. januar 2018
- Ringsted Huslejenævn: Sagsnr. 19/14422
- Rødovre Huslejenævn: Sagsnr. HN-21-2018
- Slagelse Huslejenævn: Afgørelse af 5. marts 2020 og af 30. august 2019
- Sorø Huslejenævn: Sagsnr. 03.09.09-G01-2-20, 03.09.09-G01-73-18, 03.09.09-G01-3-18 og 340-2017-27609
- Sønderborg Huslejenævn: Sagsnr. 19/4812
- Thisted Huslejenævn: Afgørelse af 29. august 2019 og 03.09.09-K02-9-19
- Vejle Huslejenævn: Sagsnr. 03.09.00-G01-5-19
- Viborg Huslejenævn: Sagsnr. 19/5675, 19/8263, 19/6079, 19/26256, 19/34277, 19/34549, 19/36798, 19/37726, 19/41492, 19/22741 og 19/42495
- Aalborg Huslejenævn: Sagsnr. 28.374
- Århus Huslejenævn: Sagsnr. 20/189399/bvj, 18/061002/hho, 18/055687/mbj

Tidsskrift for Bolig- og Byggeret:

- TBB 2017.453V
- TBB 2016.802V
- TBB 2016.644V
- TBB 2016.611Ø
- TBB 2016.114 V
- TBB2016.19V
- TBB 2015.47V
- TBB 2014.70Ø
- TBB2013.70Ø
- TBB 2011.436 V
- TBB2009.626V
- TBB 2009.347V
- TBB 2008.455Ø
- TBB 2006 62 B
- TBB 2005.77V
- TBB 2004.143V

- TBB 2003.152V
- TBB 2002.438 Ø
- TBB 2002.331Ø
- TBB 2002.223
- TBB 2002.3V
- TBB 2001.215B
- TBB 2001 39 B
- TBB 1999.181Ø

Ugeskrift for Retsvæsen:

- U.2016.366V
- U.2013.1250V
- U.2011.880V
- U.2009.2779H
- U 2008.826 Ø
- U.2007.1984V
- U 2007.88 V
- U.2005.658/2H
- U 2003.1603
- U.2000.1410V
- U.1999.199Ø
- U.1998.654V
- U.1997.1345
- U 1996.599 Ø
- U 1993.379 H
- U.1993.353Ø
- U.1993.207Ø
- U.1992.12V
- U.1985.96H
- U.1959.581Ø
- U.1954.1026Ø
- U.1954.320H

Øvrige

Dom fra Viborg civilret af 22. maj 1980 (BS/7/39/1980)

Utrykt afgørelse fra Boligretten i Kolding afsagt 13. juli i 2017 sag nr. BS 4-1004/2017

Artikler

Fuldmægtigen:

- FM 2002.55 – Færmann, Henning: *Fraflytningssager - boligretten eller ...nævnet?*

Tidsskrift for Bolig- og Byggeret:

- TBB 2018.845 - Møller, Patrick Viggo: *Indkaldelse til og gennemførelse af lovpligtigt fraflytningssyn – lejelovens § 98, stk. 3-5*
- TBB 2017.631 – Skov, Daniel: *Flyttesyn og flyttesynsrapport – lejeloven § 9, stk. 2-3, og § 98, stk. 3-4*

- TBB 2017.329 – Bruun, Jimmi Fevre: *Udlejerens erstatningskrav ved lejemåls ophør*
- TBB 2016.180 – Edlund, Hans Henrik: *Om indgåelse af lejeaftaler*
- TBB 2012.591 – Juul-Sandberg, Jakob: *Boligrettens saglige kompetence*
- TBB2007.561 – Juul-Sandberg, Jakob: *Nova ved indbringelse af huslejenævnsafgørelser for domstolenes*
- TBB2007.242 – Engberg, Hans: *Mere om anvendelse af standardlejeaftaler*
- TBB2006.56 – Birk, Martin: *Anvendelsen af standardlejeaftaler set i lyset af nyere praksis*
- TBB 2001.523 – Jespersen, Halfdan Krag: *Sammenligningslejemål i lejeværdisager Beboelseslejemål og erhvervslejemål*

Øvrige

Poul Lodberg i Huset 4/1996

Bøger

- Andersen, Mads Bryde m.fl.: *Lærebog i obligationsret I* (2015), 4. udgave
- Birk, Martin m.fl.: *Lejeloven med kommentarer* (2015), 1. udgave
- Baumbach, Trine: *Det strafferetlige legalitetsprincip* (2008), 1. udgave
- Blume, Peter: *Retssystemet og juridisk metode* (2014), 2. udgave
- Christensen, Jens Peter, m.fl.: *"Grundloven med kommentarer"*(2015), 1. udgave
- Clausen, Nis Jul m.fl.: *Købsretten*(2015), 6. udgave
- Dürr, Mogens m.fl.: *Administration af boliglejemål* (2010), 1. udgave
- Edlund, Hans Henrik og Grubbe, Niels: *Boliglejeret* (2019), 3. udgave
- Edlund, Hans Henrik m.fl.: *Festskrift for Dansk Selskab for Boligret – Aftaler om brugsret til boliger og lokaler* (2016), 1. udgave
- Fenger, Niels: *Forvaltningsret* (2018), 1. udgave
- Grubbe, Niels og Edlund, Hans Henrik: *Boliglejeret* (2015), 2. udgave
- Husen, Pernille Lind m.fl.: *Administration af boliglejemål* (2017)
- Iversen, Torsten: *Erstatningsberegning i kontraktsforhold*, s. 175f
- Iversen, Thorsten m.fl.: *Formueretlige emner*(2019), 9. udgave
- Jespersen, Halfdan Krag: *Lejeret I* (1989)
- Kallehauge, H. og Blom, Arne: *Kommentar til lejelovene I* (1980)
- Mortensen, Bent Ole Gram m.fl.: *Erhvervsforvaltningsret* (2016), 1. udgave
- Mortensen, Peter: *Landbrugsforpagtning*(1999),
- Pump, Margrete: *Festskrift Dansk Selskab for Boligret Festskrift* (1996)
- Revsbech, Karsten m.fl.: *Forvaltningsret – almindelige emner* (2016), 6. udgave
- Ross, Alf: *Om ret og retfærdighed* (1953)
- Weil, Dimitri: *Forvaltningsretten i hovedtræk* (2018)

Internetsider

Danmarks Lejerforeninger angående L 97

- <https://www.dklf.dk/artikler/lejelovsforliget-skaber-ny-forvirring/>
(Sidst anvendt 26. maj 2020)

Danmarks Statistik, boliger beboet af lejere 1930-2020:

- https://www.statistikbanken.dk/statbank5a/Graphics/MakeGraph.asp?menu=y&main-table=BOLRD&pxfile=2020526195944284091100BOLRD.px&gr_type=0&PLanguage=0
(Sidst anvendt 26. maj 2020)

Danmarks Statistik, fordeling af modtagere af boligstøtte 2007-2015:

- <https://www.dst.dk/da/Statistik/nyt/NytHtml?cid=21007>
(Sidst anvendt 26. maj 2020)

Danmarks Lejerforeninger

- <https://www.dklf.dk/artikler/lejelovsforliget-skaber-ny-forvirring/>
(Sidst anvendt 26. maj 2020)

Folketingets Retsudvalg, 2019-2020

- <https://www.ft.dk/samling/20191/almdel/REU/bilag/130/2120918/index.htm>
(Sidst anvendt 1. juni 2020)

Opgørelse fra Dragør Kommune over nogle givne lejemål herunder gennemsnitlig lejeperiode

- https://www.dragoer.dk/media/11774/converted_130351e1.pdf
(Sidst anvendt 26. maj 2020)

Oplysninger vedrørende gennemsnitlig lejeperiode ved BoligKorsøg anno 2011

- <https://www.byplanlab.dk/sites/default/files2/DetKommunaleBoligmarked.pdf>
(Sidst anvendt 26. maj 2020)

Uddannelses- og Forskningsministeriet:

- <https://ufm.dk/aktuelt/pressemeddelelser/2019/flere-er-kommet-ind-pa-en-videregaende-uddannelse> (Sidst anvendt 26. maj 2020)

Årsrapport anno 2014 for UngBo Danmark A/S, CVR-nr. 33380372

- https://www.google.dk/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=8&ved=2ahUKEwjw_wbqAjK7pAhVG-aQKHbjv-DY8QFjAHeg-QIBxAB&url=https%3A%2F%2Fdatacvr.virk.dk%2Fdata%2Foffentliggorelse%3Fdl_ref%3DZG9rdW1bnRsYWdlcjovLzAzLzdjLzdmLzE5LzY2LzVkOTgtND-NkZi04MDgyLTJhODA3MjU3NmZkOA&usg=AOvVaw2ZT1HU8DJHt_C8cE6yCauJ
(Sidst anvendt 26. maj 2020)

Lovgivning

Almenlejeloven	Lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019
Boligreguleringsloven	Lovbekendtgørelse nr. 929 af 04. september 2019
Byfornyelsesloven	Lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020
Byggeloven	Lovbekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016
Bygningsreglementet	Bekendtgørelse nr. 1399 af 12. december 2019
Lejeloven	Lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019

Lovgivningsarbejde vedrørende L 97

Evalueringsnotat: Boligministeriets evaluering af 21. december 2017

Høringsnotat: Høringsnotat af 14. november 2014 fra Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikter vedrørende forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen).

L 97: Folketingsår 2014-2015, 1. samling, lovforslag L 97:
Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen).

Ministersvar til spørgsmål nr. 3, 4, 10, 14, 18, 23, 54 og 106

VEJL: Vejledning til lejeloven
(Vejledning nr. 10936 af 21. oktober 2015 om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme)

Ændringsloven: Den vedtagne lov på baggrund af L 97
(Lov nr. 310 af 30. marts 2015)

Udtalelser

Folketingets Ombudsmands udtalelse 2009 4-5

Øvrig lovgivning

Cirkulære nr. 213 af 4. december 1979

Øvrige

Telefonisk interview af 26. maj 2020 med DomuSpect's CEO, Jan Højlund Christensen, om digitalisering af synsrapporter.

8 Bilag

1. E-mailkorrespondance med formanden for Hørsholm Huslejenævn



Huslejenævn/Hørsholm Kommune/E-postkasse <huslejenaevn@horsholm.dk>
til mig ▾

ons. 18. mar. 09.27 ☆ ↶ ⋮

Kære Søren Lucas,

I besvarelse af din anmodning om aktindsigt i fraflytningssager vedrørende nævnets praksis efter regelændringerne pr. 1. juli 2015 vedhæfter jeg en enkelt afgørelse fra i år.

Afgørelsen er udtryk for nævnets praksis, når et lejemål har været i en kortere periode.

Der er et par ældre afgørelser med samme resultat. Vi har ingen afgørelser om "normalistandsættelsen", hvor lejemålet har været i flere år

Udgangspunktet er, at lejemålet skal afleveres uden mangler. Der må ikke være mærker efter møbler eller spartlede huller. Hvis der er det, så er istandsættelsen påkrævet, og lejer må hæfte. Der er en **skærpet bevisbyrde** for udlejer, hvis lejemålet har været i for eksempel 1 år som i den vedhæftede afgørelse. Nævnet stiller store krav til fotomaterialet. Hvis der ikke er gode fotos af alle flader, så skal lejer kun hæfte for de flader, hvor fotomaterialet viser, at fladen er "brugt".

Håber at dette besvarer din henvendelse.

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at ringe til mig på 61 66 99 68.

Venlig hilsen

Marianne Dons
Formand

2. Afgørelse til aktindsigtsanmodning fra Lolland Huslejenævn indeholdende formandsudtalelse om bedømmelsen



Søren Lucas
Sendes pr. mail:
Sorenlucas1@gmail.com

Dato: 2. april 2020
Sags ID: 411983

Lolland Kommune
Strategi- og
Direktionssekretariatet

Postadresse
Lolland Kommune
Jernbanegade 7
4930 Maribo

Tlf.: 54 67 67 67

lolland@lolland.dk
www.lolland.dk

Kontaktperson
Marianne Jørgensen
Huslejenævnet

marjor@lolland.dk
Tlf.: 54676857

Huslejenævn - anmodning om aktindsigt

Ved mail af 11. marts 2020 har De anmodet om aktindsigt i sager om fraflytning, hvor Huslejenævnet har truffet afgørelse i fraflytningsager, der kan illustrere nævnets stillingtagen til istandsættelse efter leje-lovens § 19 stk. 2 og lejelovens §98 stk 1, 2 pkt.

Indledningsvis bemærkes, at Huslejenævnet med virkning fra 2019 er overgået til nyt dagsordenssystem og dermed anden journaliseringsmetode.

Det vil derfor kræve et ikke ubetydeligt administrativt arbejde at fremfinde afgørelser før dette tidspunkt. Nævnets formand har besluttet, at vi ikke på det foreliggende grundlag har mulighed for iværksætte en sådan eftersøgning.

Til Deres orientering fremlægges kopi af en afgørelse truffet den 5. februar 2020 vedrørende lejemålet Forsythiavej 1, Branderslev, 4900 Nakskov, hvor problemstillingen har været foreliggende. Det er, som det altid vil være, en konkret afgørelse, hvor det afgørende har været en kort lejeperiode, hvor udlejers krav om istandsættelse ikke blev imødekommet.

Afsluttende bemærkes, at Huslejenævnet konkret vil vurdere den foreliggende tvist på baggrund af parternes påstande, og det af Huslejenævnet under besigtigelse konstaterede.

Formanden vurderer, at Huslejenævnet konkret vil være indstillet på at stille ikke ubetydelige krav til udlejers bevisbyrde i forbindelse med vedligeholdelseskrav. I andre sager vil Huslejenævnet konkret indgå i en vurdering af, at lejemålet skal afleveres i samme stand som det blev overtaget.

Huslejenævnet har således ikke været specielt optaget af den teoretiske problemstilling, men har konkret fra sag til sag taget stilling til omfanget af vedligeholdelsespligt.

Med venlig hilsen
f/Vagn-Aage Nielsen
formand

Marianne Jørgensen