

# Flytteopgør og tvister

## Erhvervslejeret

### Eksamensspørgsmålet

---

Flytteopgør og tvister

- Istandsættelsespligtens omfang
- Reklamationsregler ved fraflytning
- Kompetencespørgsmål

### Introduktion

---

EL §§ 73-75 omhandler fraflytningen, herunder fremvisningspligt, fraflytningstidspunkt, lejemålets stand ved fraflytning, udlejers reklamation og lejers retableringspligt.

#### Fremvisning

- EL § 73: Når lejemålet er opsagt, er lejer pligtig at tåle at lejemålet fremvises, uanset hvem der har opsagt.
  - L fastsætter tidspunktet for besigtigelsen.
  - Omfang og tidspunkt: Mindst 2 timer hver anden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for besigtigelse.
  - Gælder også ved salg.
  - Modsætter L sig uberettiget besigtigelse, kan udlejer ophæve.

#### Flyttetidspunktet

- EL § 74, stk. 1, 1. pkt.
  - Senest kl. 12 på fraflytningdagen
  - Fraflytningdagen: Senest den dag, hvor L er frigjort fra lejebetaling → typisk den første dag i en måned.
    - Helligdag eller dagen før en helligdag → flyttedagen udskydes til næste hverdag.
- (Lejemålet betragtes ikke nødvendigvis som fraflyttet, hvis det ikke afleveres i totalt ryddelig, rengjort og i aftalt stand).

#### Frigørelsestidspunktet

- UP: Pligt til at betale leje indtil udløbet af opsigelsesperioden.
  - ÷ frigøre sig før tid ved at finde ny lejer – der er ingen anvisningsret.
- Modif.:
  - U's gendlejnings-/tabsbegrænsningspligt, jf. EL §§ 64, stk. 3 og 71, stk. 2.
  - Forudbetalt husleje (udlejer kan kræve a conto varme)
    - Depositum kan ikke anvendes til lejebetaling i restperioden.
- Der er ikke hjemmel i lejelovgivningen til at kræve lejebetaling i en istandsættelsesperiode, der ligger efter opsigelsesperiodens udløb.
  - Uanset at L hæfter for istandsættelsen.
  - Hjemmel må bero på lejeaftalen.

### Istandsættelsespligtens omfang

---

Stærk sammenhæng med vedligeholdelsespligten.

- Ved fraflytning skal der som UP ikke istandsættes i videre omfang end ved vedligeholdelsespligten.
- HR: L skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen
  - Er ”bedre stand” en helhedsbetragtning eller hvert forhold for sig?
    - Tvivlsomt, muligvis en helhedsbedømmelse
  - Pensum: ÷ regel om, at det, man har tabt på det ene, skal vejes op af det, man har tabt på det andet. Alene en konstatering af mangel og vurdering af, om L hæfter herfor.

- U: Den forringelse der skyldes alm. slid og ælde
  - L hæfter kun for slid og ælde, hvis det er omfattet af vedligeholdelsespligten – f.eks. hvis lejemålet skal afleveres ”nyistandsat”.
- U: Mangler som ikke er omfattet af L's vedligeholdelsespligt og mangler som det påhviler U at udbedre.
- EL § 74, stk. 1, 2. pkt.
- Direkte sammenhæng med vedligeholdelsesfordelingen.
  - Har U f.eks. indvendig vedligeholdelsespligt, kan han ikke kræves malermæssig istandsættelse ved L's fraflytning, medmindre vanrøgt, uhensigtsmæssig brug etc.
  - L har ikke ubetinget pligt til istandsættelse, uanset at L har påtaget sig vedligeholdelsen.
  - Bestemmelserne herom er deklaratoriske.
- Lejer skal udbedre hændelige skader, hvis vedligeholdelsespligten påhviler ham.
- EL § 33 (308):
  - L skal behandle det lejede forsvarligt og skal erstatte skade forårsaget af uforsvarlig adfærd.
    - → istandsættelse begrundet i misligholdelse (308).
    - Uanset om vedligeholdelsespligten påhviler L eller U:

## Aftaler om afleveringsstand

Aftalt aflevering nyistandsat

- **Nyistandsat**
  - UP: velvedligeholdt + overfladebehandling → alt skal fungere og se rent og pænt ud.
    - Typisk ny overfladebehandling (maling, lakering, rensning osv.)
- Ofte ligeledes aftalt udvidet vedligeholdelsespligt for lejer.
- Rækkefølge:
  - Først opfylde sin vedligeholdelsespligt → så sin afleveringspligt.
- NB! Er lejemålet ikke i kontraktlig stand ved aflevering, da har L ikke ret til efterfølgende at foretage mangeludbedring.

## Rengøring

Almindelig rengøring

- Lejers pligt

Efter istandsættelse

- Den, der har pligt til at foretage istandsættelsesarbejder skal også gøre rent derefter.

## Istandsættelse medfører en forbedring

---

Problem: 5 lejere mellem hver gulvafhøvling.

- Skal den lejer, der “tilfældigvis” fraflytter, når afhøvling er påkrævet, betale det fulde beløb?
  - Ja, hvis gulvet var velvedligeholdt ved indflytningen, og ikke velvedligeholdt ved udflytningen, og lejereren har pligt til at aflevere gulvet velvedligeholdt.
  - Nej, hvis gulvet er velvedligeholdt ved fraflytning, men lejer blot har forpligtet sig til nyistandsættelse.

## Ændringer / forbedringer udført af lejer

UP:

- Uden aftale har lejer ikke krav på godtgørelse.

- U kan kræve retablering.
- L kan aftale med U at L udfører forbedringsarbejde og får godtgørelse af U ved fraflytning.

Ombygnings- og installationsret, EL § 38:

- Sædvanlige ombygninger for den type virksomhed, der drives i lejemålet, jf. stk. 1.
- Varsel til U på 8 uger.
- U kan kræve retablering uden forudgående forbehold, jf. stk. 4.
- Kræves retablering ikke, da har L ikke krav på godtgørelse.

Borttagelsesret

- Om lejer kan tage forbedringer (tingene), som han selv har foretaget, med sig ved fraflytning.
- JA, betinget af **retablering**, jf. EL § 75, stk. 1.
- Dog: EL § 75, stk. 2
  - Hvis ændring er foretaget med udlejers samtykke → ikke retableringspligt
    - medmindre der er taget forbehold herom.
    - Medfører ikke, at L får godtgørelse for forbedringerne.

## Stand ved indflytning

---

Mangler ved overtagelsen

- EL § 21 vedrører alene mangelsbeføjelserne ved kapitlet.
  - L's overskridelse af 14 dages fristen medfører ikke, at L er afskåret fra at påberåbe sig mangel ved fraflytning, således at han ikke vil udbedre manglen.
    - GD 1989.07 Ø
      - L havde ved indflytning ikke reklameret over malingpletter på gulvet
      - L og U enige om, at der var pletter ved indflytning
      - U mener L skulle have reklameret inden 14 dage → L hæfter ved fraflytning
      - ØL:
        - Undladt reklamation medfører kun bortfald af misligholdelsesbeføjelserne.
        - Forhold ved L's fraflytning skal bedømmes efter LL § 98.
  - Manglende indsigelse kan medføre bevisproblem for L.
    - Indsigelser bør være ordentlige hvis de laves, da formodning for at de er udtømmende.
- Tvivlsomt, hvem bevisbyrden påhviler
  - Svært at afgøre hvad der er indsigelser og hvad der er begrundelser for kravet.
  - Hvis standen ved indflytning er anført i kontrakten, har den, der vil bevise noget andet, en tung bevisbyrde at løfte.

## Hvornår skal der ske flytteopgør?

---

UP: Ved fraflytning

Ved afståelse?

- Nej – L2 indtræder med "hud og hår"
  - Ny lejers istandsættelsespligt er den samme, og man tager udg.pkt. i standen ved tidligere L's indflytning.
- Andet kan aftales.

## Udlejers reklamation i forbindelse med fraflytning

---

EL § 74, stk. 2

- Reklamationsregel – ikke forældelsesregel.
  - Betydning for modregningen.
  - Reklamationen er en betingelse for at kravet overhovedet opstår.
- Frist
  - 4 uger
    - Starttidspunkt = ”fraflytningstidspunkt”
      - UP: Tidspunktet hvor det lejede definitivt er til udlejers rådighed.
        - Tidspunktet for nøglernes aflevering.
        - Definitivt ≈ lejer ikke længere har adgang til det lejede.
      - Suspension af fristen
        - Hvis L’s adresse er ukendt, skal U udvise rimelige og sædvanlige bestræbelser på at fremskaffe denne, men fristen suspenderes indtil det tidspunkt, hvor U burde have fundet adresse.
          - (VLD af 07.09.89, VLD af 31.01.91, GD 1977.02 Ø (Ikke pensum))
        - Lejer er forpligtet til at opgive sin nye adresse senest 8 dage før fraflytning, jf. EL § 73, stk. 2.
    - Deklaratorisk.
    - Reklamation efter fristens udløb → U kan ikke gøre sit krav gældende.
  - Der knytter sig typisk betydelige summer hertil.

### Form

Ikke krav om skriftlighed, men af bevismæssige grunde bør reklamation ske skriftligt.

### Reklamationens indhold

Neutral reklamation ikke tilstrækkelig.

Lejer skal kunne tage stilling til kravet.

- Den skal have en sådan detaljering at lejer kan tage stilling til om han er enig.
- Beløbsangivelse ikke nødvendig.
- Reklamationen omhandler alene hvilket arbejde der skal udføres.

### Hvad skal der reklameres over?

Både lovmæssige og aftalte vedligeholdelses- og istandsættelseskrav.

- Ja

Culpa

- Formentlig nej.
- Flere teoretikere mener, at er der tale om culpa, behøver man ikke at reklamere. Der er intet retspraksis herpå, og det fremgår ikke af bestemmelsen (EL § 33?).
  - Henrik er mest til at svare ja.

### Skjulte mangler

Der gælder næppe andet end alm. regler (uden ugrundet ophold)

- Måske løber der en 4 ugers frist fra det tidspunkt, hvor U har opdaget eller burde have opdaget den

skjulte mangel.

- Kan det nu passe? Hvad med EL § 74, stk. 2, 2. og 3. pkt..? (Uden ugrundet ophold)

## Forsendelsesrisiko

Påbud

- UP: Afsender bærer risikoen for påbuddet kommer frem.
- Dog til tider anden praksis f.eks.
  - U 1993.207 Ø (Tilstrækkelig opfyldelse af udlejers pligt efter lejelovens § 98, stk. 2, at fraflytningsrapporten inden den givne frist er indleveret til postvæsenet.)
    - Efter at L havde opsagt lejemålet anlagde U sag om betaling af godt 46.000 kr. til istandsættelse.
    - U gjorde gælden at fristen i § 98 stk. 2 var overholdt.
    - U mente det måtte være tilstrækkeligt at kravet var afsendt inden den angivne frist.
    - L bestred at have modtaget fraflytningsrapporten.
    - L fremhævede at det følger af alm. retsgrundsætning, at kravet skal være kommet frem til L, for at det kan anses for gjort gældende.
    - U havde ikke dokumenteret at kravet var kommet frem □ kravet er ophørt efter § 98 stk. 2.
    - Henrik: Dette er ikke i overensstemmelse med alm. principper vedr. forsendelsesrisiko.

## Realitetsforhandlinger

Lejer kan fortabe sine indsigelser ved at gå i realitetsforhandlinger med udlejer.

- Svært at bevise for udlejer.

## Flyttesyn

---

Skal flyttesyn afholdes?

- Hvis det er aftalt: ja
  - Typisk 2-3 syn.
- Hvis intet er aftalt: Usikkert - intet lovkrav herom
- Hvis udlejer undlader at indkalde til flyttesyn => bevismæssigt til skade
  - U 1959.241 Ø
    - Manglende fælles besigtigelse kommer udlejer til skade.
    - Bevisbyrden er dermed øget.
    - HWJ (Dommen næppe betydning hvis intet er aftalt)
    - L lejet nyistandsat lejlighed og fraflyttet 2 år senere
    - U gjorde lejligheden i stand uden at indkalde L til flyttesyn
    - U fandtes herefter at have streng bevisbyrde i henhold til at kunne kræve udgifter dækket.
    - L's del af malerudgifter blev nedsat.

## Fraflytningsrapport

Hvilken retlig status?

- Indholdet kan være
  - aftale om istandsættelse
  - eller en reklamation fra udlejer. ← dette vil være den almindelige situation.
  - Næsten altid være en vedtagelsesdiskussion, hvis rapporten efter sit indhold er en aftale.

- Det skal være meget klart at der er tale om en aftale.
- Henrik: L ikke bliver dømt, hvis der blot står ”fraflytningsrapport”.
- Underskrift: Kan ikke forringe L’s retsstilling. L kan som HR ikke herved tilpligtes at udbedre mangler, som ikke påhviler ham.
- Mangelopregningen i rapporten skal være specificeret på entydig måde.

## Arbejdets udførelse

---

### Hvem vælger håndværkere?

- Som aftalt (ofte U)
  - Misligholder L denne forpligtelse og istandsætter det lejede, da kan U nok næppe hæve eller kræve erstatning.
  - Aftale om momsregistrerede håndværkere: Henrik mener ikke, at man kan komme igennem med anvendelse af ikke momsregistrerede. Anvendes ikke faguddannede håndværkere, har U ikke lidt noget tab, hvis arbejdet er udført fagmæssigt korrekt. Skønsmand kommer ofte frem til, at det ikke er fagmæssigt korrekt.
- Udfyldende regel
  - Den, der har pligten til at udføre arbejdet, vælger håndværkere.
  - Hvis det skal afleveres istandsat, men dette ikke sker => misligholdelse => erstatning
    - → U vælger håndværkere.
    - Erstatningskravet er herefter ikke betinget.
    - U's erstatningskrav er ikke betinget af arbejdets udførelse
      - (GD 2009.57 H)
      - Rives ejendommen efterfølgende ned → ikke noget erstatningskrav, da der ikke lides et tab.
      - Sælges ejendommen → formodning om lavere værdi, end hvis arbejdet var blevet udført.
      - Bevisusikkerhed mht. kravets størrelse, hvis U ikke udfører arbejdet.

## Flytteopgørets afslutning

---

Udlejer har ikke tilbageholdelsesret i lejers genstande.

Afregning omfatter:

- Tilbagebetaling af depositum, forudbetalt leje, a contobidrag til varme mv. fratrukket U’s krav på udgifter til varmekonsum, mangelsudbedringer, eventuelle lejerestancer mv.

### Tilbagebetaling af depositum

- Hvornår kan lejer kræve tilbagebetaling?
  - Ved lejeforholdets ophør → på fraflytningsdagen (sker dog sjældent)
  - Når udlejer har haft rimelig tid til opgørelsen.
    - Frist for at gøre krav gældende +
      - 4 uger
    - Istandsættelsen +
      - 1 mdr. +++
    - Selve opgørelsen +
      - 3-4 uger
    - Evt. periode med tvist
  - Krav der ikke kan gøres op.

- F.eks. varmekrav.
- Ofte op til 1 år.
  - ÷ hjemmel til at forlange afregning før varmeårets afslutning.

## Efterbetaling

Har U krav på efterbetaling, fremsendes opgørelsen til L med påkrav om indbetaling inden en af U fastsat frist.

## Tvister

---

### Boligretten

- Tvister om lejeforhold indbringes for byretten (benævnes boligretten), jf. EL § 76
  - Voldgift kan aftales (helt eller delvist), jf. EL § 77.
- 3 dommere
  - 1 byretsdommer.
  - 2 lægdommere.
    - Sagkyndige.
    - Kravet om inhabilitet gælder ikke på samme måde.
    - Udpeget af de organisationer der varetager udlejers hhv lejers interesser.
- Værneting for ejendommen er beliggende, jf. LL § 111 dvs. undtagelsesværneting.
  - U har dokumentationspligt for, at de mangler, der ønskes udbedret for L's regning er berettigede.
  - → U forlanger ofte udenretligt syn og skøn (ved forhold af teknisk art).
  - Ellers besigtigelse ved lægdommerne og den juridiske dommer på begæring.
  - Fremlæggelse af fotos eller digitale optagelser.