

Vedligeholdelse og mangler

Erhvervslejeret

Eksamensspørgsmålet

Vedligeholdelse

- Vedligeholdelsesbegrebet
- Vedligeholdelsesfordelingen
- Bevisbyrde ved vedligeholdelsestvister
- Mangler

Introduktion

Vedligeholdelse fylder økonomisk en stor del af lejeaftaler. Derfor er det vigtigt

Vedligeholdelse

- **Hvad er vedligeholdelse?**
 - Vedligeholdelse
 - De nødvendige arbejder for at holde det lejede i den **aftalte stand**.
 - Hvis ikke der er aftalt noget skal ejendommen og installationer holdes i god og brugbar stand.
 - Obs! Der findes forskellige definitioner af vedligeholdelse.
 - Forbedring
 - Arbejder som giver det lejede en **højere brugsværdi end aftalt**.
- Reguleres i EL § 16.

Definition på *indvendig* vedligeholdelse

- Definition i lejeloven: **Maling, hvidtning og tapetsering**.
 - Alt andet er **udvendig** vedligeholdelse, uanset om det er inde i huset.
 - F.eks. køkkenlåger er derimod *udvendig* vedligeholdelse.
- Vedligeholdelsespligten
 - Udgangspunkt: Udlejer har den *indvendige* vedligeholdelse
 - men det aftales ofte, at lejer skal overtage denne.
- Er *indvendig* vedligeholdelse alle overfladebehandlinger?
 - Formentlig også afslibning og lakering af gulve. (Lakering af gulve eksplicit nævnt i EL § 16, stk. 3)

Vedligeholdelsespligten omfatter

- Ejendommen og det lejede **skal holdes forsvarligt ved lige**, jf. EL § 16, stk. 1, 1. pkt..
 - (EL § 16 svarer i det væsentlige overens med LL § 19.)
- **Slid og ælde** – sporene herefter skal udbedres
 - Forringelser der sker over tid.
 - I modsætning til pludselige forringelser.
 - Gælder også installationer i ejendommen, jf. EL § 16, stk. 1, 2. pkt..
 - Hvis fornyelse er en følge af slid og ælde, er det også omfattet af vedligeholdelsespligten.

- **Hændelige begivenheder**
 - En skade er hændelig, når den ikke skyldes forsømmelse fra en af parterne (U hhv. L).
 - Vejr og vind
 - Uheld
 - Tyveri og hærværk
 - Er det hændeligt?
 - UP: Ja. Så længe det ikke er forårsaget af parterne selv.
 - Det kan komme til et spørgsmål om der f.eks. er forsvarligt aflåst m.m..
- Skader der skyldes forsømmelse af en part, eller nogen han er ansvarlig for.
 - Sådanne skader er *ikke* omfattet.
 - Se hertil f.eks. EL § 33, stk. 2 (for lejers vedkommende), samt DL 3-19-2 (for udlejers ansvar).

Tidligere lejers installationer

- Disse er som udgangspunkt omfattet af vedligeholdelsespligten.
- Har L ikke været bekendt med at installationen ikke er udført af U, da kan U ikke fraskrive sig vedligeholdelsespligten.
- Er L bekendt med at installationen er foretaget af tidligere L (og U ikke vil have vedligeholdelsespligten), da påhviler vedligeholdelsen L, ligesom andre ændringer foretaget af L.

Af egen drift

- UP: Den der har vedligeholdelsespligt, skal af egen drift udføre nødvendige arbejder.
- Modif: L har pligt til at **underrette om skader**, jf. EL § 33, stk. 3.

Vedligeholdelse og renholdelse

Vedligeholdelsens omfang

- Der skal vedligeholdes så ofte som sædvanemæssigt påkrævet, EL § 16, stk. 3.
 - U 1992.12 V – Det beskidte advokatkontor.
 - Da L ikke de sidste 5½ år havde afholdt udgifter til maling og tapetsering, fandtes denne udgift at kunne pålægges L, da det ikke gik ud over hvad der henhører under alm. vedligeholdelse.
 - L havde i kontrakten fået pålagt den indvendige vedligeholdelse.
 - Det var ubestridt at L i øvrigt havde holdt det lejede i god og forsvarlig stand.
- Havearbejde er næppe omfattet

Renholdelse

- Pligten påhviler udlejer, jf. EL § 16, stk. 2.
 - Indvendigt dog lejer, da han har eksklusive brugsret.
- Det kan ændres ved aftale, men ikke ved husorden, da renholdelse har lovstatus.

Vedligeholdelsesfordelingen

- Udgangspunkt: Udlejer
- Undtagelser:
 - Lov
 - Aftale
 - Culpa fra lejer

Lejeretlige lovregler om vedligeholdelsesfordeling

- Vedligeholdelsesfordeling
 - EL § 16 – UP: udlejers pligt
 - Lejers ansvar for skader
 - EL § 33, stk. 2 – egen og 3. mands uforsvarlige adfærd
 - L erstatningsansvarlig for skader forvoldt ved **uforsvarlig adfærd**.
 - Der skal således forelægge culpa i nævnte omfang.
 - **Egen** adfærd
 - **3. mands** adfærd, når L har givet dem adgang til det lejede (herunder ved fremleje).
 - ÷ ansvarlig hvis de selv har skaffet sig adgang
 - EL § 40 – Skader pga. ændringer ved lejede
 - L er erstatningsansvarlig for skade forårsaget af installationer, ombygninger og ændringer, som denne har foretaget.

Før 2000

- Vedligeholdelsesreglerne ved lejekontraktens indgåelse finder anvendelse, jf. EL § 89, stk. 2 jf. § 86, stk. 2
- LL §§ 19-20
 - F.eks. er vedligeholdelse og fornyelse af låse og nøgler pålagt L, jf. LL § 20.
- Objektivt ansvar for lejer
 - LL § 25, stk. 2, § 29, stk. 10, og § 71

Før 1. juli 1994

- Lejers vedligeholdelsespligt mere omfattende. F.eks. også vedligehold af ruder.

Aftaler om vedligeholdelsesfordeling

- Sædvanligt at lejer påtager sig vedligeholdelse
 - I hvert fald den indvendige (NB), da det er mest praktisk for lejer selv at kunne tilrettelægge.
 - Såfremt der indgår en pligt til fornyelse, skal dette fremgå af kontrakten, eller på anden måde kunne bevises.
- Udtrykelighedskrav jf. LL § 4, stk. 3.
 - Dette er dog ikke et klarhedskrav.
 - Også i erhvervslejerforhold fra før 2000.
- En vis specifikation nødvendig
 - U 1972.473 Ø – Køleskabsdommen
 - Det stod i kontrakten at lejer skulle vedligeholde installationer.
 - Køleskabskompressor gik i stykker, hvem skal reparere.
 - Dette var ikke tilstrækkeligt præciseret. ”Samtlige installationer” ikke nok. (Samt ikke fremhævet)
- Taget udskiftes – VLD af 3. januar 1989
 - Eksempel på omfanget af vedligeholdelsen.
 - L havde udført udskiftning af taget på lejemålet.
 - Lejekontrakten: ”L forpligter sig til at holde bygningen i forsvarlig stand”.
 - Dette var tilstrækkeligt til at L måtte bære samtlige omkostninger ved det udførte arbejde.

- L var en bank og havde derfor penge nok (dengang) derfor har man måske været lidt mere tilbøjelig til at tillægge L vedligeholdelsespligten.
- De begrundes videre end nødvendigt.

Risikofordeling

- Loven siger intet herom.
- Har man vedligeholdelsespligten, har man dermed risikoen for hændelig undergang eller forringelse.
 - UP: udlejer, medmindre andet er aftalt.
- U 1969.843 H – Den stjålne biograflyd (bedst under bevisbyrde)
 - Lejer havde lejet en biograf, inklusiv højtalere og det hele. Flere højtalere bliver stjålet.
 - Tyveriet er omfattet af vedligeholdelsespligten.
 - Udlejer havde her vedligeholdelsespligten.
 - Der var ikke tegn på indbrud .
 - HR:
 - Bortkomst skyldes ikke manglende tilsyn eller anden form for forsømmelse fra L's side .
 - U skal opsætte nyt anlæg, så det lejede kommer i kontraktmæssig stand .
 - Dommen følger hovedreglen om at det er U der har vedligeholdelsen når ikke lov, aftale el. culpa og derfor også har risikoen for hændelige begivenheder .
 - Dissens i Højesteret.
 - Der var uenighed om bevisbedømmelsen og ikke om juraen.
 - Enighed om, at den som har vedligeholdelsen også bærer risikoen for hændelige begivenheder.
 - Mindretallet ser dog faktum lidt anderledes.
 - De antager at det nok ikke er publikum, der har løbet afsted med højtalere.
 - Grundet meget skiftende personale og mener de at det er blevet stjålet ved L eget personale.
- U 1984.258 V – Udlejers ombygning i egen interesse
 - Tag udskiftet i forbindelse med U's ombygning i egen interesse. Utæt.
 - Vestre – Pålægger udlejer erstatningsansvar.
 - L's varer i forretningen led vandskade 2 gange i forbindelse med ombygning efter brand i U's ejendom.
 - Ikke udvist forsømmelse ved afdækning af L's forretning – hverken fra U eller håndværkerne.
 - Spørgsmålet er hvem der skal betale skaderne i det lejede.
 - L har vedligeholdelse eller i hvert fald dele af den.
 - L mener det er urimeligt at han skal betale for U's ombygning.
 - Man kan se i præmisserne at der ikke er culpa i U's ombygning, men når ombygning sker i U's interesse må han også bære risikoen for skaderne.
 - Hvilken retsgrundsætning bruger retten?
 - Culpa er udelukket, casus mixus con culpa er nok nærliggende, men det forudsætter culpa i første led, det er ikke nok at der er fare og derfor dur den heller ikke.
 - Det er en retsmæssig ombygning der foretages, der er ikke noget retsstridigt.
 - Dommen er altså lidt svær, da det er svært at finde ud af hvilken retsgrundsætning retten bruger.
 - Det man måske kan sige er, at U har mulighed for at indregne risikoen i ombygningen og mulighed for at indregne det i forsikringen, men det er ikke noget man ved.
 - Lidt specielt at retten – uden culpa – pålægger U at dække for skaderne forvoldt ved L's varer, der jo ikke er ”lejet” og derfor ikke omfattet af U's vedligeholdelsespligt – måske tale om at U har skabt risikoforøgelse.

- U 2000.2169 H – Colas-dommen
 - Efter kontrakten skulle der etableres asfaltproduktion.
 - Colas fraflytter grunden.
 - Den skal være ”rydet”. Dvs. bygninger skal fjernes.
 - HR: Det er aftalt at grunden skal bruges til asfaltfabrik.
 - Har den anvendt grunden ansvarspådragende?
 - Nej, der var i hvert fald ikke bevis herfor.
 -
 - Kommune udlejer grund - ikke omfattet af LL - til bygning af asfaltfabrik
 - Da lejeforholdet ophørte, var dele af grunden forurenede, hvorefter U påstod L tilpligtet at rense grunde
 - Intet var nævnt i lejekontrakten eller ved senere ændring af lejekontrakt om oprydning pga. forurening
 - L ikke handlet culpøst
 - Kendeligt for U at fabrikken ville skabe miljøproblemer
 - Finten er, at det var alm. at forurene dengang aftalen blev indgået – kravene blev skærpet senere
 - Ret ligetil dom
 - Al rimelighed taler for at Colas skulle betale for deres egen forurening og når man bryder igennem alt rimelighed er der en stor præjudikatværdi.
 - Konklusionen må være, at så længe der ikke er noget grundlag for at pålægge L risikoen, det være sig ved lov, aftale eller culpa, må U bære risikoen for hændelige skader
 - Dette følger obligationsrettens alm. regel i lejeforhold

Bevisbyrde

Den der angiver at have et krav, må føre bevis herfor.

- U 1937.409 Ø – Cremekrukken
 - Dame lejer sig ind på motel.
 - En cremekrukke falder ned og slår et vaskefad i stykker.
 - Udlejer mener det må være culpa.
 - ØL: Mest sandsynlige er at det er culpøst. → lejer har bevisbyrden.
 -
 - Under L's beboelse i et pensionat vælter en cremekrukke på uforklarlig vis ned fra en hylde og ødelægger en kumme, der stod under hylden.
 - Landsretten antager at hylden er beregnet til at stille cremekrukker – altså at det ikke er culpa at stille det på hylden.
 - Landsretten antager at krukken er stillet for yderligt, altså culpøst og dømmer efter U's påstand.
 - Retten finder ingen momenter som støtter L's påstand om frifindelse.
 - Vender bevisbyrden over på L, der så ikke kan løfte den og taber.
- U 1969.843 H – Den stjålne biograflyd – dissensen
 - Mange ungarbejdere.
 - Højtalerer bag lered, meget tunge.
 - Flertallet:
 - Dissensen: Det er sandsynliggjort.

Hvis udlejer har vedligeholdelsen

- har udlejer bevisbyrden,

- men kan udlejer sandsynliggøre, at en skade/mangel skyldes lejers brug
 - → skal lejer bevise, at skaden ikke skyldes culpa.
- Modificeret bevisbyrde da det er lejer der har rådigheden.

Har lejer vedligeholdelsen

- påhviler bevisbyrden lejer.

Genstande tilhørende lejer

- Lejer bærer selv risikoen herfor.
 - Bedre at være lejer end ejer af løsøre.
 - U 1953.180 Ø – Bagerovnen.
 - Tvist vedr. en bageovn i lokaler udlejet til bageri
 - L påstod at U var forpligtet til at afholde vedligeholdelsesomkostningerne
 - L fik ikke medhold, da ovnen ikke var en del af det lejede
 - Ovnen var installeret af en tidligere L hvilket også frmgik af kontrakten
 - Ikke særlig overraskende resultat.

Tidspunktet for risikoens overgang

- Lejer overtager risikoen
 - når lejer får faktisk rådighed over det lejede,
 - dog *senest* på det aftalte begyndelsestidspunkt for lejeforholdet.
- Risikoen ophører
 - når udlejer faktisk får rådighed over det lejede,
 - dog (formentlig) *først* ved aftalt ophørstidspunkt, hvis dette ligger senere.

Mangelsbegrebet

- EL § 18 – Faktiske mangler
 - Udførelse af vedligeholdelsesarbejder?
 - T:BB 2006.254 V – Vedligeholdelse af altaner.
 - Gennem 15 år udførte U udbedring af betonskader på ejendomme
 - Arbejdet indebar støv og støjgener samt manglende mulighed for benyttelse af altaner
 - VL:
 - Arbejdet blev udført for at opfylde pligten til vedligeholdelse af ejendommen
 - L må tåle de gener som arbejdet i almindelighed vil medføre
 - Ikke arbejde inde i lejligheden – som havde været fuld beboelig
 - Der var ikke under arbejdet taget skridt til at få belyst genernes karakter
 - Ikke forholdsmæssigt afslag
 - Omfatter også andet end fysisk forringelse.
 - U 1930.81 H – Lysreklamer.
 - Lysreklame der blev sat op lige udenfor lejlighed efter L's ibrugtagen af lejemålet
 - Var til stor gene for L
 - Der blev nedlagt forbud mod brug af denne.
 - Hvis mangel skyldes andre lejeres adfærd, kan dette gøres gældende overfor udlejer.

- U 1968.531 V – Lysreklame
 - Udlejer og den anden lejer blev dømt.
 - Anden L havde opsat lysreklame over for L's stuevindue
 - Retten dømmer U og anden L til at flytte denne
 - så den kom under stens vindueskant
 - Måske vidtgående iht. til TL §§ 1 og 3 + LL § 7 – som skal iagttages – da den også rammer anden L og ikke blot U (ekstinktionsproblematik).

Retsmangler

- Rådigheds mangler → I strid med offentligretlige forskrifter (behandles efter reglerne om faktiske mangler?)
- Vanhjemmel → Hvor man ikke har kompetence til at overdrage lejemålet.
- EL § 22: Oprindelige retsmangler
 - UP: Forholdsmæssigt afslag, jf. stk. 1, 1. pkt.
 - Hvis væsentligt → hæveadgang, jf. stk. 1, 2. pkt.
- EL § 23: Efterfølgende retsmangler, der fører til ophør af lejeforholdet
 - UP: Erstatning, jf. stk. 1.

Lejers mangelbeføjelser

- U's hovedforpligtelser er at stille lejemålet til L's disposition i det tidsrum, og i den stand, som L efter loven og lejekontrakten kan forlange.
 - Lever U ikke op hertil, kan L gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.
- EL §§ 18-20
 - Dom til naturalopfyldelse (handlingsdom) → altså til udbedring
 - (Ikke en misligholdelsesbeføjelse)
 - Fremgår ikke af lovgivningen, men gælder efter almindelige retsgrundsætninger.
 - RPL §§ 529, 533 og 535
 - Eksempelvis JD 1952.191 B
- Særligt om altaner
 - U 1990.396 V – Altan skulle genetableres efter nedrivning, da den var en del af det lejede.
 - U revet L's altan ned
 - Var i meget dårlig stand grundet manglende vedligeholdelse
 - Opsætter fransk altan i stedet
 - VL:
 - Pligt til reetablering da altanen var af væsentlig betydning for lejemålet
 - Ikke penge på vedligeholdelseskonto og derfor fransk altan
 - Ville ikke have været meget mere omkosteligt at opsætte en normal altan
 - T:BB 1998.231 B – **Offergrænse**
 - Selvom man har en pligt til at gøre et eller andet, men at det er meget dyrt i forhold til den fordel den anden opnår, kan man fritages pga offergrænse synspunktet.
 - U ikke pligtig til reetablering
 - Reparation ville være urealistisk
 - Store udgifter ved reetablering, der var etableret altan mod gårdsiden og fransk altan ved den nedrevne

- Ikke andre lejere havde protesteret
- EL § 18, stk. 1 – **Afhjælpning** for udlejers regning
 - Når udlejer ikke straks efter påkrav om udbedring lader arbejdet udføre.
 - Udbedringsgodtgørelse
 - Lejer har en standpunktsrisiko
 - → bør være varsom med at modregne i lejen.
 - Lejer skal dokumentere:
 - Påkrav afgivet
 - Manglens eksistens
 - Udgiftens størrelse
- EL § 18, stk. 2 – **Forholdsmæssigt afslag**
 - Krav om nedsat brugsværdi.
 - Ej krav om væsentlighed.
- EL § 19 – **Ophævelse**
 - Lejeholdet kan hæves, hvis der ikke afhjælpes straks efter påkrav
 - eller hvis manglen ikke kan afhjælpes inden rimelig tid.
 - Krav om væsentlighed eller svigagtighed.
 - Hvis misligholdelse er berigtiget inden hæveerklæringen kommer frem → ÷ hæveadgang, jf. stk. 2.
 - Specielt for kontraktsforhold som sådan.
 - Muligvis gældende for andre vedvarende kontraktsforhold.
- EL § 20 – **Erstatning**
 - Skadeserstatning
 - De almindelige betingelser for erstatning skal være opfyldt.
 - Ansvarsgrundlag
 - Culpa
 - Casus mixtus cum culpa
 - ”Noget hændeligt blandet med noget uagtsomt.”
 - Klassisk sker der derved en fareforøgelse. F.eks. glemmer at låse døren.
 - U gøres ansvarlig for objektivt set hændelige og inadækvate skader, der skyldes U’s kontraktstridige forhold, der påfører L en større/en anden risiko end påregneligt ved aftalens indgåelse.
 - DL 3-19-2
 - Ikke for andre lejeres adfærd, men muligvis for selvstændigt virkende tredjemænd.
 - Retspraksis
 - U 1989.523 H – Vand
 - Vand trængte ind i ejendommen trods **forsvarligt** vedligeholdte skotrender. Ikke erstatning.
 - → ÷ culpa
 - U 2003.737 V – Gener ved renovering af bowlingcenter *oversteg det acceptable*: Erstatning.
 - → + culpa
 - U foretog reparation af ejendom, hvori L havde en bowlinghal.
 - Generne bestod i støv, vandindtrængen og besværliggjorte adgangsforhold.
 - Generne var af sådan karakter, at de var udover, hvad der måtte tåles fra L’s side.
 - L fik erstatning for det driftstab, der ligger udover, hvad L måtte tåle i forbindelse med

reparation.

- T:BB 2006.254 V – Altanrenovering
 - Gener ved altanrenovering var en følge af udlejers *forsvarlige* udførelse af sin vedligeholdelsespligt.
 - Ikke forholdsmæssigt afslag.

Reklamationsregler og almindelige regler

- EL § 21
 - Vedrører alene oprindelige mangler.
 - Undladt reklamation uden betydning ved flytteopgør
 - GD 1989.07 Ø –
 - L havde ved indflytning ikke reklameret over malingpletter på gulvet
 - L og U enige om at der var malingpletter ved indflytning
 - U mener L skulle have reklameret inde 2 uger
 - L hæfter ved fraflytning
 - ØL:
 - Undladt reklamation medfører kun bortfald af misligholdelsesbeføjelserne
 - Forhold ved L's fraflytning skal bedømmes efter LL § 98
 - **Undladt reklamation** medfører alene bortfald af misligholdelsesbeføjelser efter §§ 18-20.
 - Derimod *ikke* bortfald af muligheden for at kræve naturalopfyldelse, jf. JD 1952.191 B
- Adskiller mangelreglerne sig fra almindelige obligationsretlige regler?
 - → Nej (spørgsmålet stilles til eksamen)
 - Nej det gør de ikke, i det store og hele er det de almindelige obligationsretlige regler om mangler der finder anvendelse.

Lejere af ejerlejligheder – treuenigheden

- Problem: Lejers krav mod udlejer, kan udlejer ikke få gennemført overfor ejerforeningen.
 - Hvis lejeforholdet er opstået før opdelingen i ejerlejligheder
 - → skal lejers krav efterkommes, dog bortset fra tilfælde med ekstinktion.
 - Hvis lejeforholdet først er opstået efter opdelingen i ejerlejligheder
 - → kan lejer ikke få afsagt handlingsdom over udlejer, men de øvrige beføjelser må så anvendes.
 - Udlejer kan have taget forbehold for ejerforeningens rettigheder i lejekontrakten, men dette vil blot være et fortolkningsbidrag ved vurdering af udlejers vedligeholdelsespligt og ved vurdering af lejers beføjelser.

Udlejers misligholdelsesbeføjelser

- Udlejers misligholdelsesbeføjelser ved lejers manglende opfyldelse af vedligeholdelsespligt.
 - Med i flytteopgør
 - Dom til naturalopfyldelse
 - Udbedringsgodtgørelse
 - Skadeserstatning
 - Opsigelse
 - Ophævelse

Relevant materiale

- Pensum
- Supplerende materiale
 - Karin Laursen, Erhvervslejeret kap. 9.