



HØJESTERETS DOM

afsagt onsdag den 29. september 2021

Sag BS-29153/2020-HJR
(2. afdeling)

U
(advokat Jens Fisker, beskikket)

mod

L
(advokat Claus Johansen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten på Frederiksberg den 11. april 2019 (BS-43665/2018-FRB) og af Østre Landsrets 13. afdeling den 14. februar 2020 (BS-34995/2019-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Henrik Waaben, Lars Hjortnæs, Jens Kruse Mikkelsen og Anne Louise Bormann.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

Påstande

Appellanten, U, har påstået landsrettens dom ophævet og sagen hjemvist til fortsat behandling ved landsretten.

Indstævnte, L, har påstået stadfæstelse.

Retsgrundlag

Lejelovens §§ 9, stk. 1-4, 25 og 98, stk. 1 og 2, lyder:

”§ 9. Udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejemålets begyndelse og i hele lejeperioden. På overtagelsestidspunktet skal det lejede være rengjort, ruderne skal være hele, og alle udvendige døre skal være forsynet med tilhørende nøgler.

Stk. 2. Udlejere, der udlejer mere end en beboelseslejlighed skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet

Stk. 3. Indflytningsrapporten, jf. stk. 2, skal udleveres til lejereren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejereren ikke til stede ved synet, eller vil lejereren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejereren senest 2 uger efter synet.

Stk. 4. Ved overtrædelse af stk. 2 og 3 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter § 98, stk. 1, medmindre kravet skyldes skader, som lejereren er ansvarlig for.

§ 25. Lejereren skal behandle det lejede forsvarligt.

Stk. 2. Lejereren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede.

Stk. 3. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejereren straks anmelde til udlejeren. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.

§ 98. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflyttingsdagen. Lejereren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejereren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflyttingsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejereren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejereren har handlet svigagtigt.”

Lejelovens § 98, stk. 1 og 2, kan føres tilbage til lejeloven af 1937 (lov nr. 54 af 23. marts 1937), hvor reglen havde følgende affattelse:

”§ 72. Ved Lejemaalets Ophør skal Lejereren aflevere det lejede med, hvad dertil hører, til Udlejeren i samme Stand som ved Overleveringen med Undtagelse af den Forringelse, som hidrører fra Ælde og almindeligt Slid og

Mangler, som det paahviler Udlejeren at udbedre. Al anden Forringelse erstattes af Lejeren.

Stk. 2. Mangler, som ved Anvendelse af sædvanlig Agtpaagivenhed burde være opdaget af Udlejeren, kan ikke paaberaabes af ham, hvis han ikke i Løbet af en Uge meddeler Lejeren, at han vil gøre dem gældende. Dette gælder dog ikke, hvis Lejeren har handlet svigagtigt."

I det tilgrundliggende lovforslags specielle bemærkninger anføres følgende (Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, sp. 2854-55):

"Om aflevering af det lejede til Udlejeren.

Til § 72.

Bestemmelserne i Stk. 1 om Lejerens Pligt til ved Lejemaalets Ophør at aflevere det lejede til Udlejeren følger af de i tidligere Afsnit af Udkastet indeholdte Regler om Parternes gensidige Forpligtelser med Hensyn til Vedligeholdelse af det lejede, efter Omstændighederne suppleret eller ændret ved Parternes Aftaler.

Reglen i Stk. 2 svarer ganske til Bestemmelsen i § 15, Stk. 5, om Paatale af Mangler, der forefindes ved det lejedes Aflevering til Lejeren."

I de specielle bemærkninger til den nævnte § 15, stk. 5, er anført (sp. 2827):

"Den i Stk. 5 foreskrevne Frist af en Uge, inden hvilken Lejeren - under Forbelse af sin Ret til at gøre Manglen gældende - skal meddele Udlejeren, at han vil paaberaabe sig den, synes tilstrækkelig, naar det drejer sig om Mangler, som han ved Anvendelse af sædvanlig Agtpaagivenhed burde have opdaget; andre Mangler maa det staa ham frit for at gøre gældende naar som helst, dog uden uforment Ophold..."

Ved lejeloven af 1951 (lov nr. 251 af 14. juni 1951) blev bestemmelsen videreført som § 117, idet indsigelsesfristen dog blev forlænget fra en uge til to uger. Bestemmelsen forblev uændret ved lejeloven af 1958 (som § 91). Det samme var tilfældet ved 1967-lejeloven (som § 67). Ved lejeloven af 1979 (lov nr. 237 af 8. juni 1979) blev fristreglen på enkelte punkter omformuleret som ny § 98. I lovforslagets specielle bemærkninger anføres herom bl.a. følgende (Folketingstidende 1978-79, tillæg A, lovforslag nr. L 141, sp. 2472):

"Til § 98.

Den foreslåede bestemmelse om fraflytningstidspunktet og det lejedes tilstand ved fraflytningen svarer til lovens § 8, stk. 2, og § 67.

...

Reglen i § 98, stk. 2, om udlejers reklamationsret efter fraflytning har samme ordlyd som reglen om lejers reklamationsret efter indflytning. I begge tilfælde fortaber man sin reklamationsret over for mangler, når der er forløbet mere end 2 uger, medmindre mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller den anden part i lejeforholdet har handlet svigagtigt."

Lejelovens § 98 blev ændret ved lov nr. 310 af 30. marts 2015, der trådte i kraft den 1. juli 2015. Ved lovændringen blev der bl.a. indført en pligt for udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, til at afholde syn og udarbejde synsrapport ved indflytning (§ 9, stk. 2 og 3) og ved fraflytning (§ 98, stk. 3 og 4). Af forarbejderne til bestemmelsen fremgår bl.a. (Folketingstidende 2014-15, tillæg A, lovforslag nr. L 97, de almindelige bemærkninger, afsnit 3.1.2, s. 13, og de specielle bemærkninger til ændringen af § 98, s. 50-51):

"3. Lovforslagets indhold

3.1. Obligatorisk ind- og fraflytningssyn

...

3.1.2. Lovforslaget

...

Med henblik på at sikre, at reglerne overholdes, foreslås det, at udlejeren ikke kan fremsætte krav om istandsættelse ved fraflytning, hvis udlejeren ikke har overholdt kravet om at udlevere henholdsvis en ind- og en fraflytningsrapport til lejeren. Forudsætningen for at rejse krav om istandsættelse er således, at udlejeren har afholdt syn, indkaldt lejeren hertil, udarbejdet rapport og udleveret denne til lejeren.

Udlejers manglende overholdelse af reglerne må ikke medføre, at lejeren omkostningsfrit kan misligholde lejemålet efterfølgende. Der foreslås derfor, at det alene er krav om almindelig istandsættelse, der fortabes ved manglende opfyldelse af kravene ved indflytning. Krav på baggrund af lejers misligholdelse kan rejses som hidtil.

...

Til nr. 54

Efter lejelovens § 98, stk. 2, 1. og 2 pkt., kan udlejeren ikke gøre krav om istandsættelse gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningdagen. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.

...

Uenighed om lejemålets stand ved fraflytning er et forhold, som traditionelt fører til relativt mange konflikter mellem lejere og udlejere. Konflikterne bunder ofte i, at parterne ikke ved lejemålets start og afslutning får fastlagt lejemålets stand.

For så vidt angår dokumentation for lejemålets stand ved indflytning, henvises der til bemærkningerne til nr. 5 om obligatoriske indflytningsrapporter.

I det foreslåede § 98, stk. 3 og 4, foreslås det, at der indføres en pligt for udlejeren til at udarbejde fraflytningsrapporter i beboelseslejligheder for at sikre dokumentation for det lejedes stand ved fraflytning. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et fraflytningssyn. Ordningen er udformet parallelt med den i nr. 5 foreslåede ordning med afholdelse af indflytningssyn.

...

I det foreslåede stk. 2 foreslås det, at udlejerens frist for at fremsætte krav om istandsættelse på 2 uger regnes fra flyttesynet, for at skabe sammenhæng mellem pligten til at afholde flyttesyn og udlejers frist for at fremsætte krav om istandsættelse. Formålet med flyttesynet er at fastlægge lejemålets stand ved lejemålets ophør. Det er derfor uhensigtsmæssigt, at der efter udarbejdelsen af synsrapporten på synet kan komme yderligere krav om istandsættelse vedrørende mangler, der kunne konstateres på synet. På den baggrund foreslås det, at udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, er lejeren uvedkommende, medmindre der er tale om skjulte fejl og mangler eller lejers svig.

Ændringen indebærer, at udlejer skal fremsætte krav om istandsættelse på flyttesynet, hvis lejeren møder op på synet. Møder lejeren ikke op på synet, eller vil lejeren ikke modtage rapporten på synet, skal udlejer fremsætte krav om istandsættelse overfor lejeren senest 2 uger efter synet ved at fremsende flyttesynsrapporten til lejeren. Udgifter til istandsættelse, der ikke er angivet i fraflytningsrapport, kan dog ikke gøres gældende over for lejeren, medmindre der er tale om skjulte fejl og mangler eller lejers svig."

Anbringender

U har anført navnlig, at egentlige erstatningskrav, som er forårsaget af lejers culpøse adfærd, ikke er omfattet af fristen i lejelovens § 98, stk. 2. Kravet angående den beskadigede bordplade i køkkenet har karakter af et sådant erstatningskrav, og han har derfor ikke fortabt retten til at gøre kravet gældende, blot fordi det ikke er fremsat inden for fristen i lejelovens § 98, stk. 2. L

er i medfør af lejelovens § 25 erstatningsansvarlig for den skade, som er blevet påført bordpladen.

Hverken retspraksis eller den juridiske litteratur giver et klart svar på spørgsmålet om, hvorvidt erstatningskrav efter lejelovens § 25 også afskæres af fristen i § 98, stk. 2. En ordlydsfortolkning af lejelovens § 98, stk. 2, taler for, at egentlige erstatningskrav ikke er omfattet af fristreglen, da denne type krav ikke er omtalt i § 98, stk. 1.

Der bør gælde det samme ved fraflytningssyn som ved indflytningssyn, og ved fraflytning bortfalder erstatningskrav som følge af lejers uforsvarlige adfærd ikke, selv om reglerne om indflytningssyn og indflytningsrapport ikke er overholdt.

Det har formodningen imod sig, at lovgiver har ønsket at beskytte en lejer, der groft har vanrøgtet et lejemål, hvad enten udlejer måtte have iagttaget formaliabestemmelser ved fraflytning eller ej. Hensynet til at beskytte en udlejer fra at miste adgangen til at gøre krav gældende i tilfælde, hvor udbedringsudgifterne relaterer sig til uforsvarlig adfærd, vægter tungere end hensynet til at beskytte den lejer, der på groft uansvarlig vis har vanrøgtet det lejede, fra at blive mødt af krav efter udløbet af fristen i lejelovens § 98, stk. 2.

L har anført navnlig, at U har fortabt adgangen til at gøre et krav gældende angående bordpladen i køkkenet, da kravet ikke er fremsat inden for 2-ugersfristen i lejelovens § 98, stk. 2. Lejelovens § 98 omfatter alle krav, som udlejer umiddelbart kan have på istandsættelse ved fraflytningen. Det er uden betydning, om skaden er sket ved almindelig brug, misligholdelse af det lejede eller ved et culpøst forhold.

Det fremgår direkte af ordlyden af lejelovens § 98, stk. 2, at indsigelsesfristen ikke gælder, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller hvis lejereren har handlet svigagtigt. Bestemmelsen tager specifikt og således også udtømmende stilling til, at det kun er i disse to tilfælde, at reklamationsfristen ved fraflytning ikke gælder.

I nærværende sag er der hverken tale om en skjult mangel eller om svig, hvorfor hovedreglen om en reklamationsfrist på to uger gælder for forholdet. Hverken forarbejderne eller de hensyn, der ligger bag bestemmelsen, giver anledning til at fortolke disse tilfælde udvidende, og opregningen af undtagelsestilfælde må derfor anses som udtømmende. Reklamationsreglen er netop indsat for at få afsluttet lejeforholdet hurtigt med afklaring af lejemålets stand ved fraflytning og krav fra udlejer, hvorved eventuelle konflikter også kan afklares hurtigt.

I forhold til forskellen på indflytningssyn og fraflytningssyn, giver det netop mening, at erstatningskrav ikke fortabes efter lejelovens § 9, stk. 4, og reglerne kan derfor ikke sammenlignes med § 98, stk. 2.

Hensynet til udlejer vægter ikke højere end hensynet til lejer i tilfælde, hvor lejer på uansvarlig vis skulle have ødelagt det lejede. Hvis der var foretaget en så grov ødelæggelse af det lejede, burde udlejer så meget desto mere have mulighed for at konstatere ødelæggelserne ved fraflytningssynet og derved varetage sine interesser ved at gøre kravet gældende over for lejer. De påståede skader på bordpladen er desuden ikke på nogen måde af en sådan karakter, at de kan karakteriseres som hærværk eller grov vanrøgt.

Højesterets begrundelse og resultat

L fraflyttede den 9. april 2017 en lejlighed, som han havde lejet af U. Den 1. maj 2017 fremsatte U krav om erstatning for en bordplade, som han mener, at L har ødelagt.

Sagen angår for Højesteret, om U har fortabt muligheden for at gøre erstatningskravet gældende som følge af, at kravet er fremsat mere end to uger efter fraflytningen.

Efter lejelovens § 98, stk. 1, skal en lejer ved fraflytningen aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre.

Efter § 98, stk. 2, kan udlejer ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, hvis der er forløbet mere end to uger fra flyttesynet eller fra fraflytningdagen, hvis der ikke er pligt til at afholde flyttesyn. Fristen på to uger gælder efter bestemmelsen ikke, hvis der er tale om en mangel, der ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller hvis lejeren har handlet svigagtigt.

Højesteret finder, at § 98, stk. 2, efter sin ordlyd må forstås sådan, at den omfatter alle krav, der er en følge af, at lejer ikke har opfyldt sin forpligtelse efter stk. 1 til at aflevere det lejede i samme stand som ved modtagelsen. Dette gælder, uanset om kravet skyldes, at lejeren ikke har opfyldt sin vedligeholdelsespligt, eller at lejeren ved uforsvarlig adfærd har påført det lejede skader. Denne forståelse understøttes af bestemmelsens formål, der er at sikre, at der hurtigt efter fraflytningen skabes klarhed over, hvilke krav udlejer vil gøre gældende mod lejeren.

Da U først har gjort sit erstatningskrav gældende mere end to uger efter fraflytningen, og da parterne er enige om, at kravet ikke er omfattet af undtagelsen i § 98, stk. 2, sidste pkt., om skjulte mangler eller svig, tiltræder

Højesteret, at U som følge af fristoverskridelsen er afskåret fra at gøre sit krav gældende.

Højesteret stadfæster herefter dommen.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal statskassen betale 25.000 kr. til L.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.

Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.