



HØJESTERETS DOM

afsagt onsdag den 1. september 2021

Sag BS-5817/2021-HJR
(2. afdeling)

K/S Hjortholm Bolig
(advokat Sverri Dahl)

mod

L1
og
L2
(advokat Stig Lynghøj Nielsen for begge)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten på Frederiksberg den 9. marts 2020 (BS-6828/2019-FRB) og af Østre Landsrets 22. afdeling den 7. september 2020 (BS-11715/2020-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Michael Rekling, Jens Kruse Mikkelsen, Lars Apostoli og Kristian Korfits Nielsen.

Påstande

Appellanten, K/S Hjortholm Bolig, har nedlagt påstand om, at de indstævnte, L1 og L2, solidarisk – subsidiært pro rata – skal betale 59.392,19 kr. med procesrente fra den 8. juli 2017 samt rykkergebyr på 100 kr. og inkassogebyr på 100 kr.

L1 og L2 har påstået stadfæstelse.

K/S Hjortholm Bolig har nedsat sin påstand i forhold til påstanden for boligretten og landsretten, fordi L1 og L2 har opfyldt boligrettens dom.

Anbringender

K/S Hjortholm Bolig har anført navnlig, at kravet på betaling af udbedringsomkostninger for den skjulte mangel i form af mangelfuldt malerarbejde ikke er fortabt som følge af for sen reklamation.

Lejelovent indeholder ikke en reklamationsfrist for skjulte mangler, og forarbejderne til loven indeholder ingen bemærkninger om, at der gælder en særlig reklamationsfrist i relation til skjulte mangler. Der er således ikke lovhjælp til at afskære udlejers krav.

Såfremt der måtte gælde en ulovfæstet reklamationsfrist, er den i hvert fald længere end 22 dage, jf. TBB 2017.453 Ø, som statuerede, at reklamationsfristen i lejelovens § 98, stk. 2, 1. pkt., ikke indebar, at udlejers krav i anledning af skjulte mangler var bortfaldet.

Den endelige flytteafregning skal tilsendes lejeren af en almen bolig uden unødigt forsinkelse, jf. § 15, stk. 3, i bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger. Denne bestemmelse kan ikke anvendes analogt, men da der stilles strengere krav til almene udlejere, må en eventuel analog anvendelse i hvert fald føre til, at private udlejere har en væsentlig længere frist end de 31 dage, der efter praksis gælder for almene udlejere.

Det er anført i den lejeretlige litteratur, at krav i henhold til lejelovens § 98, stk. 2, 3. pkt., om skjulte mangler skal fremsættes "hurtigst muligt" eller "uden ugrundet ophold" efter, at forholdet er konstateret, men disse synspunkter har ikke støtte i retskilder eller andet.

Bortfald af kravet kan herefter alene bero på en eventuel ulovfæstet reklamationsfrist begrundet i passivitetsbetragtninger. Længden af passivitetsperioden var højst 34 kalenderdage i denne sag, regnet fra ultimo marts 2017 til den 4. maj 2017. Det har formodningen for sig, at det ville være uden betydning, om udlejer havde reklameret tidligere, og almindelige rimelighedsbetragtninger må føre til, at kravet ikke er fortabt.

L1 og L2 har anført navnlig, at K/S Hjortholm Bolig fra det tidspunkt, hvor manglen blev opdaget, ikke uden ugrundet ophold har gjort dem bekendt med, at der ville fremkomme et væsentligt merpriskrav som følge af en skjult mangel, og udlejer har ikke uden ugrundet ophold fremsendt endelig flytteafregning.

Fristen i lejelovens § 98, stk. 2, skal fortolkes i overensstemmelse med fristen i lejelovens § 14, hvorefter lejer ved skjulte mangler, som opdages efter fristen på 2 uger, skal reklamere hurtigt, efter forholdet er konstateret eller burde være konstateret. Ellers fortaber lejer retten til at påberåbe sig manglen.

Dommen i TBB 2017.453 Ø støtter ikke udlejers synspunkter, idet en nærmere analyse af sagens faktum viser, at der reelt kun gik ca. 2 uger, fra udlejeren fik kendskab til manglen, og indtil der blev reklameret over for lejereren.

K/S Hjortholm Bolig blev den 24. eller 25. marts 2017 opmærksom på, at udskiftning af indfatninger og fodpaneler var nødvendig. Det var ikke omtalt i udflytningsrapporten, og de indstævnte blev først ved mail af 4. maj 2017, dvs. 6 uger senere, gjort opmærksom på, at der kom yderligere krav, og først 11 uger senere fremsendte K/S Hjortholm Bolig flytteafregningen.

Da tillægskravet ikke er rejst rettidigt efter lejelovens § 98, stk. 2, er K/S Hjortholm Bolig ikke berettiget til at kræve noget beløb ud over det, som de accepterede ved flyttesynet den 20. marts 2017.

Højesterets begrundelse og resultat

L1 og L2 opsigde deres lejemål beliggende ...vej 3, st., i København til fraflytning den 31. marts 2017. Der blev gennemført flyttesyn den 17. og 20. marts 2017, hvor det blev konstateret, at deres istandsættelse af lejemålet, bl.a. i form af maling, var utilstrækkelig, og det aftaltes, at K/S Hjortholm Bolig som udlejer skulle forestå istandsættelsen, herunder pletspartling og maling af vægge, fodpaneler, karme og lofter. Efterfølgende viste det sig, at det ikke var muligt at foretage overmaling, fordi den maling, som lejerne havde anvendt, var af en forkert type, der "kogte op" ved overmaling.

Der er for Højesteret enighed om, at K/S Hjortholm Bolig fik kendskab til denne mangel i slutningen af marts 2017, og at der er tale om en skjult mangel efter lejelovens § 98, stk. 2, 3. pkt.

Ved mail af 4. maj 2017 orienterede K/S Hjortholm Bolig lejerne om denne mangel og meddelte dem, at de ville modtage en ekstra regning, fordi det som følge af manglen havde været nødvendigt at udskifte indfatninger og fodpaneler i lejligheden, ligesom nogle vinduer og dørkarme måtte slibes helt ned, før det var muligt at male dem.

Sagen angår, om udlejers krav vedrørende disse yderligere istandsættelsesarbejder er rejst for sent.

Det følger af lejelovens § 98, stk. 2, 3. pkt., at udlejers reklamationsfrist på 2 uger fra flyttesynet, jf. § 98, stk. 2, 1. pkt., ikke gælder, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed (skjulte mangler).

Lejeloven regulerer ikke udtrykkeligt, om der gælder en reklamationsfrist for skjulte mangler, og hvor lang den i givet fald er. Det følger imidlertid af forarbejderne til den tilsvarende bestemmelse i § 72, stk. 2, i lejeloven af 1937 (Folketingstidende 1936-37, tillæg A, sp. 2855, jf. sp. 2827), at sådanne skjulte mangler skal gøres gældende over for lejeren "uden uforholdent ophold". Dette svarer til, hvad der følger af almindelige obligationsretlige grundsætninger, hvorefter en part, der ønsker at påberåbe sig en mangel, skal give sin medkontrahent meddelelse herom uden ugrundet ophold fra det tidspunkt, hvor parten opdagede eller burde have opdaget manglen, jf. herved princippet i købelovens § 52, stk. 1.

K/S Hjortholm Bolig blev som nævnt bekendt med den skjulte mangel i slutningen af marts 2017, men reklamerede først over for L1 og L2 den 4. maj 2017. Der er ikke oplyst omstændigheder, der begrundes, at reklamationen ikke skete tidligere.

På den baggrund finder Højesteret, at K/S Hjortholm Boligs krav vedrørende den skjulte mangel ikke er rejst uden ugrundet ophold og derfor er fremsat for sent.

Højesteret stadfæster herefter dommen.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal K/S Hjortholm Bolig betale 17.500 kr. til L1 og 17.500 kr. til L2.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.