



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 14. februar 2020

Sag BS-34995/2019-OLR
(13. afdeling)

U
(advokat Jens Fisker)

mod

L
(advokat Claus Emil Engel Johansen)

Boligretten på Frederiksberg har den 11. april 2019 afsagt dom i 1. instans (sag BS-43665/2018-FRB). Ankesagen blev ved en fejl først oversendt til landsretten den 7. august 2019.

Landsdommerne Anne Birgitte Fisker, John Mosegaard og Mette Lyster Knudsen har deltaget i ankesagens afgørelse.

Sagen har været behandlet efter retsplejelovens kapitel 39 om behandling af sager om mindre krav (småsager). Ankesagen har været behandlet skriftligt.

Påstande

Appellanten, U, har nedlagt påstand om frifindelse.

Indstævnte, L, har påstået dommen stadfæstet.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for boligretten.

U har yderligere anført, at udlejers krav om erstatning for udlejers køkkenbordplade udgør et erstatningskrav, der ikke omfattes af lejelovens § 98, stk. 2, og at fristen i lejelovens § 98, stk. 2, ikke gælder for egentlige erstatningskrav efter lejelovens § 25, stk. 2.

L har heroverfor anført, at køkkenbordpladerne blev tilbageleveret i samme stand som ved indflytningen, at såfremt der var tale om skader i et omfang som påstået, ville disse kunne være opdaget ved sædvanlig agtpågivenhed, og at kravet om erstatning for skader derfor er prækluderet som følge af tilsidesættelse af lejelovens § 98, stk. 2.

Landsrettens begrundelse og resultat

Efter lejelovens § 98, stk. 2, kan udlejeren ikke gøre krav gældende som følge af lejerens vedligeholdelsespligt eller for mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet eller fra fraflyttingsdagen. Efter bestemmelsens sidste pkt. gælder dette dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller lejeren har handlet svigagtigt.

Efter retspraksis løber fristen efter lejelovens § 98, stk. 2, fra det tidspunkt, hvor lejeren har overladt dispositionsretten over lejemålet til udlejeren. Bestemmelsen kan fraviges ved udtrykkelig aftale mellem parterne. En sådan aftale er ikke gjort gældende i sagen.

Landsretten bemærker, at der ikke i loven eller i forarbejderne, herunder forarbejderne til den seneste ændring af lejelovens § 98, jf. lov nr. 319 af 30. marts 2015, er holdepunkter for at antage, at § 98, stk. 2, ikke skulle finde anvendelse i situationer, hvor en mangel på det lejede skyldes, at lejer har handlet culpøst, og udlejers krav derfor kan anses som et erstatningskrav efter lejelovens § 25, jf. herved også landsrettens dom af 3. april 2017 refereret i TBB.2017.452Ø

Herefter og af de af boligretten anførte grunde, tiltræder landsretten, at U ikke kan gøre krav gældende vedrørende køkkenbordpladen, jf. lejelovens § 98, stk. 2.

Det, der er anført for landsretten, kan ikke føre til et andet resultat.

Landsretten stadfæster derfor boligrettens dom.

Efter sagens udfald skal U i sagsomkostninger for landsretten betale 2.500 kr. inkl. moms til L til dækning af udgifter til advokatbistand. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til, at sagen er behandlet skriftligt.

THI KENDES FOR RET:

Boligrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal U inden 14 dage betale 2.500 kr. til L.
Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.