



## ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • 8100 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • CVR-nr. 25 90 89 02

E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Thomas Mikkelsen

J.nr. 110258 aap/hm

### LEJERS ERSTATNINGSANSVAR ansvar for dårligt malerarbejde og forsinkelse

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Århus

#### Indledning:

I lejelovens § 25 findes den almindelige regel om lejers erstatningsansvar.

Denne lyder således:

*”Lejeren skal behandle det lejede ansvarligt.*

*stk. 2.*

*Lejeren 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 lejeren straks anmelde til udlejer. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.”*

Bestemmelsens formulering signalerer klart, at der er tale om dansk rets almindelige erstatningsregel, også kaldet culpereglen, som går ud på at lejeren ifalder erstatningsansvar, hvis denne i forbindelse med brugen af lejligheden forvolder skade, misligholdelse med skade eller tab til følge, behandler installationer i lejemålet, herunder hårde hvidevarer i strid med vejledninger og husorden, og i øvrigt ved ukorrekt eller uforsvarlig adfærd forringer eller beskadiger lejligheden eller i øvrigt påfører udlejer udgifter til reparation eller andet tab.

Det er endvidere af væsentlig betydning for området for erstatningsansvaret, at lejekontraktens 11 og husordenen indeholder en række vilkår for brugen og vejledninger om korrekt vedligeholdelse og brug m.v.

Hertil kommer, at lejeren også er erstatningsansvarlig for den skade, som andre personer forvolder og lejeren har givet disse personer adgang til lejemålet, det vil sige dels lejerens husstand og lejerens gæster. Lejeren er således ansvarlig på objektive grundlag for andre, der er givet adgang til lejemålet.

Herudover er lejereren også erstatningsansvarlig for skader forvoldt af husdyr (hundekrads og katteurin), og f.eks. udlejers merudgift til betaling af vand, hvis cisternen løber og lejereren ikke anmelder dette, således at udlejeren påføres en udgift, ukorrekt adfærd der f.eks. medfører skimmelsvamp, som kan brede sig og beskadige lejemålet i forbindelse med lejerens ukorrekte adfærd og lignende.

Det er derfor vigtigt, at såvel lejekontrakten som husordenen indeholder så detaljerede regler som muligt for lejerens korrekte brug af lejligheden.

### **1. Sagens baggrund:**

Udlejeren, der kun ejede et beboelseslejemål, udlejede dette pr. 1/4 2009 i nymalet stand, hvor det var nymalet overalt af en professionel maler.

Efter lejekontrakten skulle lejemålet afleveres nystandsset ved fraflytningen, herunder nymalet overalt, og lejemålet blev opsagt den 1. august 2015, og i forbindelse hermed fremsendte lejereren en SMS til udlejeren, hvor denne spurgte om hvilken maling der skulle anvendes ved maleristandsættelsen. Dette blev besvaret af udlejeren med en oplysning om, at lejligheden tidligere var malet i en modehvid farve med en vandbaseret maling.

Den 29/7 2015 blev der afholdt flyttesyn og i forbindelse hermed oplyste lejereren, at denne med hjælp fra nogle venner selv havde malet lejemålet og ved flyttesynet kunne udlejeren konstatere i forbindelse med besigtigelse af lejemålet af en faguddannet maler, at lejemålet ikke var malet med fuld dækning overalt, at der var anvendt ukorrekt maling, idet der var anvendt vægmaling, også til træværk, og ikke en højglansmaling i køkkenet, eller en vådrumsmaling i badeværelset.

Dette nødvendiggjorde at udlejeren, som havde genudlejet lejligheden til en ny lejer, dels måtte lade foretage ommaling af en professionel maler, og dels at indflytning af den nye lejer blev forsinket med et lejetab på 14 dage til følge.

### **2. Boligretten:**

Under sagens behandling i boligretten påstod udlejeren lejereren dømt til betaling af kr. 23.309,85 til den efterfølgende ommaling af lejligheden svarende til udgiften til udlejerens maler, samt et erstatningskrav på kr. 2.100,00 for en halv måneds husleje som følge af den eventuelle forsinkelse.

I boligretten blev der dels fremlagt fotos til dokumentation af den mangelfulde maling og dels afgivet forklaring af den maler, som havde foretaget den efterfølgende istandsættelse, samt af den nye lejer, hvis indflytning blev forsinket.

Lejeren afgav forklaring om, at denne havde anvendt den maling som udlejeren havde givet besked om efter forespørgslen i en SMS, og at lejereren selv havde

købt den maling, der blev brugt til istandsættelsen, som blev betegnet som en almindelig indendørs modehvid maling, og gjorde gældende at der ikke blev givet nogen konkret, hverken mundtlig eller skriftlig, orientering om, at der skulle anvendes højglansmaling i køkkenet, og vådrumsmaling i badeværelset, eller anden maling på træværket.

Malermesteren afgav forklaring om, at det var nødvendigt, at han malede lejligheden om, dels fordi malingen ikke var dækkende og dels fordi at der var anvendt ukorrekt maling, og den nye lejer bekræftede, at dennes indflytning blev forsinket med 14 dage.

Efter bevisførelsen lagde boligretten til grund, at der var anvendt ukorrekt maling, og arbejdet i øvrigt ikke var udført håndværksmæssigt korrekt.

Boligretten nedsatte kravet om udgiften til den efterfølgende maleristandsættelse, så den svarede til det indbetalte depositum, men herudover blev udlejeren tilkendt lejetabet på kr. 2.100,00.

### **3. Vestre Landsrets dom af 7/7 2017:**

Landsretten forhøjede erstatningen til den fulde udgift til den nødvendige om-maling og tilkendte i øvrigt udlejeren erstatning for lejetabet for de 14 dages forsinkelse, idet landsretten efter bevisførelsen ikke fandt noget grundlag for at reducere de afholdte udgifter, der alle efter landsrettens opfattelse havde været nødvendige og dermed rimelige.

### **4. Forældelse af lejerens erstatningsansvar?:**

Da lejelovens forældelsesregel i LL § 25 svarer til dansk rets almindelige forældelsesregel har det hidtil været antaget, at lejerens erstatningsansvar forældes efter almindelige forældelsesregler, det vil sige 3 år fra skadens indtræden, eller hvis udlejer ikke er orienteret herom kan forældelsesfristen suspenderes indtil 3 år efter at udlejer har fået kendskab til skaden. Dette er naturligt og der påhviler lejeren en underretningspligt om en indtrådt skade overfor udlejeren.

Den almindelige forældelsesfrist på 3 år er imidlertid sandsynligvis enten ændret eller indskærpet ved lovændringerne pr. 1/7 2015, ved ændring af LL § 98 om flyttesyn.

De lejeretskyndige teoretikere har efter ændringen 1/7 2015 den almindelige vurdering, at LL § 98 også omfatter forældelse af erstatningskrav, såfremt de ikke er blevet gjort gældende i flyttesynsrapporten og herefter bortfalder 14 dage efter flyttesynet.

I retspraksis er der kun et par boligretsdomme, hvorfor en afklaring afventer enten et par landsretsdomme eller en højesteretsdom.

Retspraksis kan dog på nuværende tidspunkt ikke afklares endeligt og det fremgår ikke specifikt af LL § 98, at erstatningsansvar også er omfattet af den særlige forældelsesregel i LL § 98.

Således har Vestre Landsret i GD 2015/67 V fastslået, at lejerens var erstatningsansvarlig for udbedring af skader (misligholdelse) og præciserede at der var forskel på om kravet var rejst i henhold til LL § 98, eller erstatningsreglen i LL § 25.

Imidlertid vedrører sagen en fraflytning før 1/7 2015, men formuleringen i LL § 98, stk. 2, med henvisning til krav efter stk. 1, er ikke ændret og tvivlen medfører, at man for en sikkerheds skyld naturligvis bør fremsætte også erstatningskrav under flyttesynet og senest inden 14 dage herefter, indtil der foreligger en afklaring af retspraksis.

#### **5. 8 gode råd:**

1.

Det bør i kontraktens § 11 præciseres, at udførelse af ethvert vedligeholdelsesarbejde kun må foretages af faguddannede momsregistrerede håndværkere.

2.

At malerarbejdet ikke må udføres af lejerens selv.

3.

At hvis lejerens selv har den indvendige vedligeholdelsespligt og ønsker udført malerarbejde, skal dette udføres af en faguddannet momsregistreret maler.

4.

At den maler der anvendes skal være medlem af Danske Malermestre, hvorefter der er givet en garanti for malerarbejdets kvalitet.

5.

Hvis udlejer er indforstået med, at lejer selv udfører malerarbejdet, bør det præciseres, at dette skal udføres fagligt korrekt og i samme kvalitet som hvis det er udført af en faguddannet maler.

6.

Tillades lejer selv at udføre malerarbejdet er det hensigtsmæssigt, dels at anføre hvilken type maling, der skal anvendes, præcisering af farven og af at der

skal anvendes vådrumsmaling i badeværelser og højglansmaling på alt træværk, samt eventuelt tilsvarende i køkken og entre.

7.

Når lejemålet er opsagt og lejeren indkaldes til flyttesyn, forekommer det ofte, at lejeren beder om tilladelse til selv at finde frem til en anden (og billigere) maler end den udlejer sædvanligvis anvender. Hvis tilladelse hertil gives, bør det præciseres, at den pågældende maler skal være medlem af Danske Malermestre, således at kvaliteten af arbejdet er omfattet af foreningens garantibestemmelser.

8.

Opstår der under flyttesynet tvist om kvaliteten af det malerarbejde, som lejeren enten har lavet eller skaffet en billigere maler til at udføre, er det vigtigt at udlejer foretager *bevissikring* inden sagen eventuelt sendes i huslejenævnet. Bevisikringen bør som minimum indebære, at udlejer tilkalder sin egen malermester og beder denne om dels at give et tilbud på maling af lejligheden og dels at præcisere, hvorfor, og herunder hvilke mangler, der kan konstateres ved enten den anvendte type maling eller arbejdets udførelse – det er almindeligt kendt at adskillige forsøger sig med fotos af malerarbejdets kvalitet, men disse er ikke gode nok til at kunne udgøre den eneste bevisførelse, i hvert fald hvis sagen ender i boligretten.

Vestre Landsrets dom er afsagt den 7/7 2017 (V.L. B-0034-17), gengivet i GD 2018/01 V.