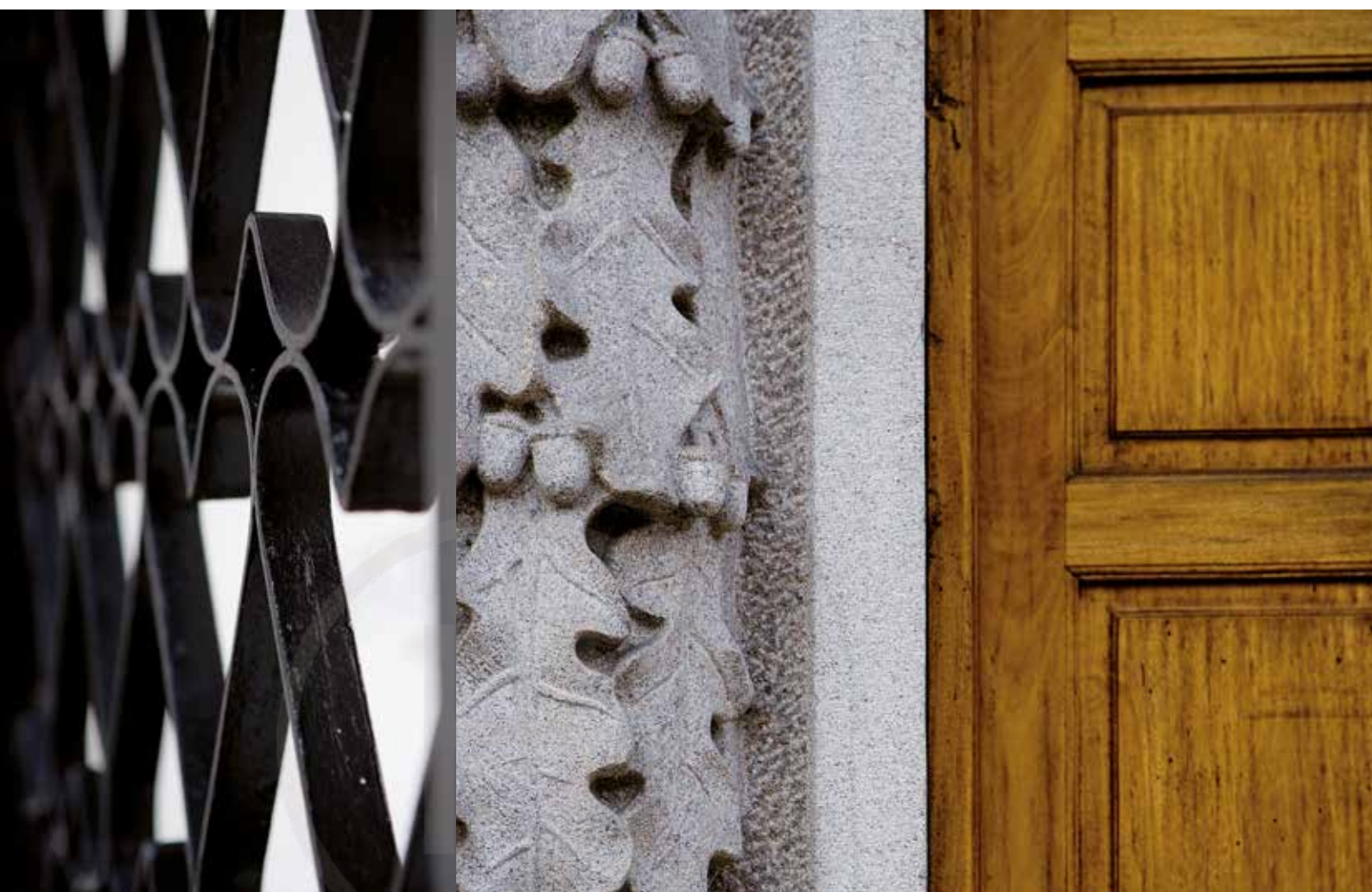


## ISTANDSÆTTELSE AF ALMENE BOLIGER



# FORSKEL PÅ MISLIGHOLDELSE OG ALMINDELIGT SLID OG ÆLDE

## 1. Hvad er forskellen på misligholdelse og almindeligt slid og ælde?

### 1.1. Generel vurdering

Generelt er det forbundet med vanskeligheder at vurdere, om en skade skyldes lejers forsømmelse eller almindeligt "slid og ælde". Det afhænger af en konkret vurdering i hver enkelt sag.

Ved vurdering af om der foreligger slid og ælde eller misligholdelse fra lejers side, må der tages udgangspunkt i, om lejeren kan gøres ansvarlig for skaderne. Hvis det kan konstateres, at skaden er sket ved forkert brug fra lejers side eller fra personer, som han bærer ansvaret for, er det et moment, der taler for, at udlejer kan rejse krav om erstatning mod lejer.

Hvis der omvendt ikke er udvist en uansvarlig adfærd fra lejers side, er der en større tendens til at fastslå, at skaden skyldes slid og ælde.

### 1.2 Misligholdelse

En lejers manglende underretning til udlejer om opståede skader eller risiko for skade, kan også anses for at være misligholdelse fra lejers side.



Henrik Christian Strand  
Associeret partner

Beskæftiger sig med bl.a. almene boliger, inkasso og insolvensret.

Kontakt Henrik på 8934 1144 eller [hcs@holst-law.com](mailto:hcs@holst-law.com).

Hvis en lejer fx har den indvendige vedligeholdelsespligt, og lejeren ikke sørger for at vedligeholde trægulvet, som har behov for at blive lakeret, vil den mangelfulde vedligeholdelse medføre, at træet evt. misfarves, hvor lakken er slidt igennem, hvilket herefter vil anses for at være misligholdelse.

### 1.3 Eksempler på afgrænsning mellem misligholdelse og slid og ælde:

- Lakerede trægulve, hvor lakken er så nedslidt, at træet har taget skade.

Her er der tale om misligholdelse, uanset om sliddet skyldes almindelig brug, fordi lejeren ikke i tilstrækkeligt omfang har forsøgt at afværge skaden.

Hvis lejeren havde vedligeholdelsespligten, burde lejeren have sørget for lakeringen. Hvis udlejer havde vedligeholdelsespligten, burde lejeren have underrettet udlejer om nedslidningen, hvorefter udlejer havde mulighed for at hindre skaden i at udvikle sig yderligere.

- Ridser på døre

Tydelige ridser i trædøre eller døre med laminering anses næsten altid som værende misligholdelse, fordi døre normalt ikke slides på denne måde.

- Ridser og mærker i køkkenbordplader

Det beror igen på en konkret vurdering, om lejeren kan pålægges at betale helt eller delvist for udskiftning af fx bordplader. Her kigger man bl.a. på ridsernes og mærkernes antal og størrelse samt ridsernes dybde (små ridser skyldes typisk slid og ælde, større ridser typisk misligholdelse).

## 2. Fraflytningssyn

- 2.1 Kan man inden fraflytningssynet gøre den fraflyttende lejer opmærksom på, at denne ikke er forpligtet til at deltage i fraflytningssynet, eller at det påregnes, at synet tager fx ca. 1 time, samt at manglende fremmøde til fraflytningssynet ikke fratager den fraflyttende lejer retten til at klage over fraflytningssynet?

Der er intet til hinder for, at det meddeles den fraflyttende lejer, hvor længe selve synsforretningen forventes at tage.

Den fraflyttende lejer kan derudover også vejledes i, at lejerens underskrift – eller mangel på samme – på fraflytningsrapporten alene vil blive anset som en kvittering for, at lejeren har modtaget denne. Dette kan medtages i indkaldelsen til lejer.

## 3. Synsrapport ved henholdsvis A- og B-ordning

- 3.1 Forskelle man skal være opmærksom på ved henholdsvis A og B syn

Misligholdelse er misligholdelse uanset, om der for lejemålet gælder en A- eller B-ordning. Der er derfor ingen forskelle i de to ordninger, som man skal være opmærksom på, andet end hvordan lejemålets stand var på indflytningstidspunktet.

I en fraflytningssituation vil det betyde, at behovet for vedligeholdelse må vurderes konkret fra flade til flade, men samtidig skal det holdes for øje, hvor længe lejeren har boet i lejemålet, også i forhold til slid og ælde.

Ved både A- og B-ordningen skal den fraflyttende lejer afholde udgiften til misligholdelse (hvorved det lejede er beskadiget eller forringet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforvarlig adfærd).

## 4. Indflytningsrapport

- 4.1 Hvor meget kan den indflyttende lejer forlange at få tilføjet i en indflytningsrapport?

### 4.1.1 Hvad kan lejer kræve?

Som udgangspunkt kan lejeren ikke stille krav om, hvad der skal indføres i indflytningsrapporten. Indflytningsrapporten skal være i overensstemmelse



med vedligeholdelsesreglementet, og det må herfter være op til den enkelte synsinspektør at vurdere, hvorvidt det er noget, der er behov for at få indføjet i synsrapporten.

Uanset kriterieret om indflytningsrapport har lejeren stadig en reklamationsret på 14 dage fra lejemålets begyndelse til at reklamere over eventuelle mangler i lejemålet, og lejeren kan således selv påpege eventuelle forhold i lejemålet.

## 5. Følgeudgifter

- 5.1 Kan man som udlejer forlange helt eller delvis udskiftning af køkkenlåger ved skade på en enkelt køkkenlåge, og kan man som udlejer på samme vis forlange et parketgulv udskiftet, såfremt der forefindes en (stor) vandskade, typisk efter en stor urtepotte?

Det generelle udgangspunkt er, at hvis lejers misligholdelse medfører, at mere end blot de berørte områder i lejemålet skal udskiftes, vil denne ekstraudgift kunne opkræves hos lejeren.

Det afgørende er brugsværdien af det ødelagte og om man kan skifte den ødelagte del og stadig bevare brugsværdien af det resterende køkken, gulv mv. I en afgørelse af 29. december 1999 afsagt af Københavns Huslejenævn (GA 2000/05) hæftede lejer for udskiftningen af 9 gulvbrædder som følge af brændemærker på de 9 brædder, men derudover blev lejeren også pålagt at dække udgiften til følgearbej-



der i form af afslibning og lakering af hele gulvet, også restbrædderne, da denne udgift blev anset som nødvendig, for at gulvet kunne komme til at fremstå som "et ensartet resultat".

I en tilsvarende afgørelse af 12. februar 1999 afsagt af Københavns Huslejenævn (GA 1999/05) blev lejeren pålagt at udskifte hele køkkengulvet med linoleum, selvom der alene var tale om et mindre stykke af gulvet, som var beskadiget. Af ankenævnets begrundelse fremgår bl.a. følgende: "*Det er nævnets opfattelse, at al linoleum på køkkengulvet skal udskiftes, idet en delvis udskiftning vil medføre kvalitetsmæssig forringelse af gulvets tidligere standard.*"

Hvis gulvene i et lejemål fx er så ødelagte, at alene en afslibning eller afhøvling og efterfølgende lakering kan gøre gulvet ensartet igen, indgår lakeringen som følgearbejde til gulvafhøvling, og denne udgift kan derfor kræves betalt af den, der hæfter for gulvafhøvlingen/-slibningen.

## 6. Husdyr

### 6.1 Er der forskel på hvad der accepteres i lejemål hvor der må holdes husdyr i forhold til fraflytningssyn?

Som udgangspunkt gælder de samme regler for misligholdelse, uanset om man holder husdyr eller ej. Om der er tale om misligholdelse eller almindelig slid og ælde afhænger af en konkret vurdering i hver enkelt sag.

**Eksempel:** Ridsede gulve efter hundeklør

- Hvis lakken er ridsset helt igennem, betegnes gulvet som misligholdt, uanset om hunden har udvist normal adfærd. Årsagen er, at lejeren burde have vedligeholdt gulvet selv eller have underrettet udlejeren om vedligeholdelsesbehovet, hvis pligten til vedligeholdelsen påhviler udlejeren.

- Hvis en lejer har holdt husdyr, der er skyld i lugtgener og eventuelt farveforskelle, som ikke blot kan fjernes ved en almindelig afvaskning, hæfter lejeren i fuldt omfang for udbedringen af forholdene, også selvom en retablering til normale tilstande kræver en total udskiftning af gulve.
- Afgørelse: I en afgørelse afsagt den 16. september 1997 af Østre Landsret blev det slået fast, at udlejer var berettiget til at udskifte døre på lejers regning, fordi de var beskadigede af kradsemærker. Boligretten udtalte, at kradsemærker efter hundeklør og bidmærker efter hundetænder ikke er "slid og ælde", hvilket landsretten var enig i, hvorfor lejeren skulle betale for udskiftningen af dem.

## 7. Fotodokumentation af mangler

### 7.1 Hvorledes udføres en god fotodokumentation ved fraflytning?

Som hovedregel skal alt fotograferes. God fotodokumentation udføres ved, at samtlige punkter på fraflytnings-/indflytningsrapporten fotograferes.

Hvis man ikke sørger for at få fotograferet samtlige mangler, kan man risikere, at fraflytningskravet ned sættes.

Som eksempel kan det nævnes, at hvis der ikke er billeder af **samtlig**e vægge, som skal males på grund af misligholdelse, har man som udlejer ikke nødvendigvis dokumenteret al misligholdelse i lejemålet, som man ellers kræver betaling for.



Henrik Steen Jensen  
Partner

Beskæftiger sig med bl.a. almene boliger rekonstruktion og insolvensret.

Kontakt Henrik på 8934 1115 eller [hsj@holst-law.com](mailto:hsj@holst-law.com).