



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • Postboks 5052 • DK-8100 Århus C
Tlf. (+45) 86 12 23 66 • Fax (+45) 86 12 97 07 • 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 Christensen

OPHÆVELSE OG VANRØGT Hvornår foreligger der vanrøgt?

Af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen, Aarhus.

Indledning

Det har i en årrække været uklart, hvor alvorlig en misligholdelse skulle være før betingelserne er til stede for at lejemålet kan ophæves pga. vanrøgt, efter den særlige bestemmelse herom i lejelovens §93, litra E – ”Når lejereren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.”

Et par nyere afgørelser fra Vestre Landsret medførte en betydelig afklaring af hele problemet, der desværre efterhånden ikke er så usædvanligt.

Efter den almindelige definition af ordets betydning kan ”vanrøgt” indholdsmæssigt defineres som ”den manglende udførelse af en forpligtelse til at drage omsorg for ting, personer eller dyr, som er i den pågældendes varetægt”.

Efter denne definition er det således tilstrækkeligt for, at der forelægges vanrøgt af en lejlighed, at den pågældende lejer:

Ikke foretager rengøring gennem længere tid med risiko for skade til følge.

Ikke foretager vedligeholdelsesarbejder igennem længere tid med tilsvarende risiko til følge.

Beskadiger lejligheden gennem erstatningspådragende adfærd efter lejelovens §25.

Foretager ombygning eller forandring af lejligheden uden tilladelse fra udlejer.

Der har tidligere været tvivl om, hvorvidt en ophævelse af et lejemål pga. vanrøgt nødvendigvis gjorde selve lejligheden eller ejendommen en påført forringelse af væsentlig karakter. Dette skyldes formentlig den almindelige betingelse, som skal være opfyldt ved ophævelse af et lejemål i lejelovens §94 om, at det forhold som begrunder ophævelsen skal være af væsentlig betydning, således at uvæsentlig misligholdelse ikke er tilstrækkelig til at ophæve et lejemål.

En række af disse spørgsmål synes afklaret igennem to domme fra Vestre Landsret fra henholdsvis 2002 og 2003.

Rengøring og vedligeholdelse

Den seneste Vestre Landsretsdom havde en ca. 60-årig lejer overtaget lejligheden efter sine forældre i 1983, og boet alene i lejligheden siden. I 1993 blev han førtidspensionist pga. sygdom, og har været meget dårligt gående og i øvrigt fysisk svækket.

Efter lejerens egne oplysninger var der ikke udført vedligeholdelsesarbejder i lejligheden efter 1979, og ingen nævneværdig rengøring siden 1993.

I forbindelse med ejendommens salg i 1999 påbegyndte ejeren en ombygning og modernisering af ejendommen og kom i den forbindelse ind i lejerens lejlighed, og kunne konstatere, at det var

misligholdt pga. manglende rengøring og var beskidt og uhygiejnisk, særligt i lejlighedens køkken og badeværelse. Der konstateredes skimmelsvamp eller i hvert fald nærliggende risiko herfor. Den manglende vedligeholdelse af lejligheden med maling og tapetsering mv., var også klart fremtrædende, men et tykt lag snavs i lejligheden gjorde det vanskeligt at konstatere om, og i hvilket omfang, lejligheden havde taget skade.

Som følge heraf fik lejereren i første omgang alene et påbud om at foretage en grundig totalrengøring af lejligheden således, at der herefter kunne foretages en fornyet besigtigelse og konstatering af hvilke vedligeholdelser og istandsættelsesarbejder det var nødvendigt at udføre efter at lejligheden var blevet grundigt rengjort.

Lejeren fik en frist på ca. én måned hertil, men efterkom ikke det afgivne påbud om rengøring.

Derimod rettede lejereren henvendelse til sin advokat som bestred, at det afgivne påbud var berettiget og krævede dokumentation for, at lejereren havde vedligeholdelsespligten, samt vedligeholdelsespligtens omfang.

Lejeren var ikke i besiddelse af forældrenes lejekontrakt, men da denne blev fremskaffet, kunne det konstateres, at lejereren ikke alene havde vedligeholdelsespligten for så vidt angår maling, hvidtning og tapetsering, men også var forpligtet til at vedligeholde lejlighedens installationer i det omfang, der var gældende, indtil 1994 efter de dagældende regler i lejelovens §20.

Efter det blev konstateret, at lejereren ikke havde foretaget den påbudte vedligeholdelse ved fristens udløb og som følge af, at lejekontrakten i mellemtiden var fremkommet, afgav udlejereren et nyt påbud. Denne gang indeholdt påbuddet ikke alene et krav om at foretage total rengøring, men også om at udføre en lang række vedligeholdelsesarbejder i lejligheden, som var beskrevet i en af udlejer indhentet ingeniørrapport.

Lejeren fik en yderligere frist på en måned til at efterkomme disse påbud (nu i alt to måneder). Han meddelte gennem sin advokat, at han havde rettet henvendelse til kommunens sociale myndigheder, for at få disse til enten at udføre rengøringen eller betale herfor. Dette afslog kommunen.

Ved besigtigelse nr. to, ved udløbet af de to måneder, kunne udlejer igen konstatere, at der hverken var gjort rent eller udført vedligeholdelsesarbejder.

Udlejeren ophævede lejemålet ca. 14 dage senere, på dette tidspunkt var der således gået ca. 2,5 måned uden at lejer havde foretaget sig noget.

Lejerens advokat meddelte ca. 10 dage efter ophævelsen, at lejereren nu havde rettet henvendelse til et privat rengøringsfirma og ville nu selv betale for at få rengjort lejligheden indenfor ca. 14 dage men udlejer meddelte, at dette var for sent og ophævelsen blev fastholdt.

Rengøringsforpligtelsen

Hverken lejekontraktens indhold eller lejeloven indeholder nærmere regler om, hvilket omfang en lejer er forpligtet til at gøre rent. Imidlertid blev udgangspunktet taget i bestemmelsen i lejelovens §9, hvorefter udlejereren skal stille lejligheden til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand ved lejemålets påbegyndelse. Herefter fremgår følgende af bestemmelsen: "på overtagelsestidspunktet skal det lejede være rengjort, ruderne være hele, og alle udvendige døre være forsynet med brugelige låse med tilhørende nøgler."

Det kunne som udgangspunkt lægges til grund, at lejligheden i sin tid ved lejemålets påbegyndelse var overtaget rengjort og derfor skulle afleveres i samme stand. Men bortset herfra inde-

holder lejeloven ikke nogen regler om omfanget og indholdet af lejerens forpligtelser til at gøre rent under lejemålets beståen.

Hvis udlejer lægger vægt på, at rengøringsforpligtelsen præciseres er det nødvendigt at anføre dette i lejekontraktens vilkår (i §11-tillæget). Det kunne fx formuleres således, at lejemålet er overtaget rengjort og at lejemålet under dettes beståen løbende skal rengøres i sædvanligt omfang, samt at lejligheden ved lejemålets ophør skal afleveres i rengjort stand. Alternativt kan samme forpligtelse være indeholdt i en udleveret husorden. Er ingen af delene tilfældet gælder lejelovens almindelige regler jf. lejelovens §27, stk. 2, om afgivelse af rimelige påbud.

Grundlaget i sagen for vurdering af rengøringens indhold og omfang var primært den af udlejer indhentede ingeniørrapport. Efter indholdet heraf anslog rapporten, at rengøringsarbejderne alene ville koste ca. 30.000,00 kr plus moms og at de resterende vedligeholdelser og istandsættelsesarbejder ville koste ca. 100.000,00 kr. plus moms.

Det blev efterfølgende oplyst under sagen, at lejerens udgift til den efterfølgende gennemførte rengøring var gennemført for 3.700,00 kr. plus moms, men som følge af, at lejereren efter den udførte rengøring havde fået lejligheden malet, var det ikke muligt at konstatere om der, i forbindelse med udførelsen af rengøringen, også var fjernet de skimmelforekomster som ingeniøren mente at kunne konstatere i lejlighedens køkken.

Inden sagen blev afgjort i retten havde lejereren således også foranlediget lejligheden malet for en udgift på ca. 17.000,00 kr. i forhold til den i ingeniørrapporten anslåede malerudgift (inkl. fjernelse af skimmelsvamp) på 60.000,00 kr. plus moms.

Boligrettens dom

Boligrettens flertal slog indledningsvis fast efter den skete bevisførelse, at det kunne anses som bevist, at lejligheden pga. manglende rengøring og vedligeholdelse, var vanrøgtet.

Herefter frifandt flertallet alligevel lejereren med den begrundelse, at det første afgivne påbud blev anset for afgivet på et usikkert grundlag, idet indholdet af lejekontraktens vilkår ikke var kendt af lejereren på det pågældende tidspunkt.

Afgivelsen af det andet påbud mente flertallet ikke var tilstrækkelig til at ophæve lejemålet, fordi lejereren igennem sin advokat havde meddelt, at han nu havde taget skridt til, i et vist omfang at efterkomme påbuddet. Selvom arbejdet ikke var udført ved fristens udløb kunne lejemålet ikke ophæves fordi, at lejligheden havde kunnet rengøres for et forholdsvis beskedent beløb i forhold til den betydelig større udgift, der var skønnet i ingeniørrapporten.

Et mindretal på én dommer fandt, at grundlaget for de to afgivne tilbud var i orden og det forhold, at lejereren efter at lejemålet var ophævet rent faktisk havde udført både rengøring af lejligheden og/eller istandsættelse heraf var uden betydning, idet de to påbud i alt havde givet lejereren en frist på ca. 2,5 måneder, uden at disse var efterkommet, da lejemålet blev ophævet.

Vestre Landsret

Den 25.11.2003 afgjorde Vestre Landsret sagen ved en enstemmig afgørelse, hvorefter lejemålet blev ophævet. Landsretten henviste som begrundelse herfor alene til den discentrerende boligretsdommers votum som Landsretten i sin helhed tiltrådte.

Dette votum, som herefter udgjorde Landsrettens begrundelse, havde følgende indhold:

”Der er mellem Boligrettens dommere enighed om, at sagsøgtes mangeårige undladte rengøring og indvendige vedligeholdelse er ført bevis for vanrøgt af lejemålet.

Det afgivne påbud af 26. juni 2001 om foretagelse af rengøring inden ca. 5 uger var herefter berettiget og den fastsatte frist herfor rimelig, idet retten lægger vægt på, at sagsøgte allerede inden 3 dage efter antog advokatbistand og løbende var rådgivet af egen advokat under det videre forløb.

Da sagsøgte ikke udførte de påbudte rengøringsarbejder inden fristens udløb og heller ikke efterkom det efterfølgende påbud af 1. august om udførelsen af malerstandsættelsen inden 31. august, var ophævelsen af lejemålet den 17. september 2001 berettiget, idet en samlet frist på ca. 2,5 måned må anses for en absolut rimelig lang frist.

Når dette sammenholdes med, at sagsøgte efter sin egen forklaring var fuldt vidende om, at der ikke var foretaget vedligeholdelsesarbejder i lejligheden siden i hvert fald 1983 og ikke udført nævneværdig rengøring siden 1993, var betingelserne for ophævelse til stede ved ophævelsen den 17. september 2001.

Det er herefter uden betydning at der er forskel imellem ingeniør E's overslag og udgifterne og de af sagsøger oplyste afholdte udgifter, ligesom det er uden betydning, at sagsøgte i oktober måned og efterfølgende lod lejligheden rengøre og male. Som følge heraf tager retten sagsøgers påstand til følge..."

Kommentar

Det er ret bemærkelsesværdigt, at Landsretten ikke selv formulerer sin egen begrundelse. Det er endnu mere bemærkelsesværdigt, at afgørelsen er formuleret af den lægdommer, der er både omhyggelig og grundig i formuleringen af sin discens.

Det nytter således noget, selvom man står alene, at sætte sig ned og formulere en vurdering af sagen og omhyggeligt begrunde, hvorfor man når frem til sit resultat.

Afgørelsen højner således respekten, værdien og betydningen for lægdommerens skøn.

Det er herefter slået fast, at der både er en rengøringsforpligtelse, som kan sanktioneres med ophævelse, og en vedligeholdelsesforpligtelse, der skal tages lige så alvorligt. Ellers foreligger der vanrøgt!

Dom nr. 2

Under en huslejenævns sag konstateredes, i forbindelse med besigtigelsen, at en lejer af en lejlighed ikke havde foretaget indvendig vedligeholdelse i en længere periode på ca. 10-12 år. Endvidere konstateredes det, at lejeren uden tilladelse havde fjernet en væg mellem stue og altan og opsat en trævæg i lejligheden uden tilladelse. Udlejeren meddelte herefter et påbud til lejeren om, inden for en frist på fem, uger at foretage maling, hvidtning og tapetsering af lejligheden, behandling af gulve, genopsætning af den fjernede væg, samt nedtagning og retablering af den opsatte væg. Da lejeren ikke efterkom påbuddet blev lejemålet ophævet pga. vanrøgt.

Boligretten fastslog enstemmigt, at forholdene måtte betragtes som vanrøgt og dømte lejeren til at flytte.

Vestre Landsret stadfæstede afgørelsen og tiltrådte, at den manglende vedligeholdelse og den manglende opfyldelse af påbuddet var tilstrækkelig til at ophæve lejemålet pga. vanrøgt og lejeren blev endvidere dømt til at betale retableringsudgifterne.

Dommen er gengivet i ugeskrift for retsvæsen 2002, side 1899.

Konklusioner

De omtalte domme fastslår med rimelig sikkerhed, at manglende vedligeholdelse igennem en

længere periode, er tilstrækkelig til at statuere vanrøgt uden, at det kan kræves, at lejligheden eller ejendommen har taget skade. Lejeren skal forinden en eventuel ophævelse have meddelt et skriftligt påbud med en rimelig frist til at opfylde sine forpligtelser. Efterkommes påbuddet ikke, kan lejemålet ophæves og lejeren kan herudover dømmes til at erstatte de udgifter, der er nødvendige at afholde for at bringe lejligheden i kontraktmæssig stand.

Såfremt en udlejer i forbindelse med et besøg i lejligheden, andre håndværkeres besigtigelse eller lignende, bliver opmærksom på enten, at en lejer ikke har overholdt sin vedligeholdelsespligt, eller har foretaget til- og ombygninger, bør der straks afgives påkrav herom, idet en udvist passivitet overfor forhold som man er bekendt med kan begrænse udlejers muligheder for senere at reagere på en optimal måde.