

## DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET

Mangler ved det lejede og  
forholdsmæssigt afslag  
efter lejeloven og i den  
almene sektor



## MANGELSBEGREBET

Reglerne i LL, ELL og LLAB er stort set ens og vil derfor i det følgende blive behandlet samlet.

Det følgende vil fokusere på faktiske mangler – både oprindelige og efterfølgende og mangelsbeføjelserne, herunder særligt vedr. forholdsmæssigt afslag.

Forsinkelse og retsmangler behandles ikke.

## MANGLER

At der er tale om almindelige obligationsretlige regler udtrykkes også i lovforarbejderne. Til bestemmelserne §§ 11-14 (LL 1979) hedder det bl.a.

*»De foreslåede bestemmelser skal træde i stedet for lovens §§ 23-26. De har taget deres udgangspunkt i lovens § 24, og de angiver lejerens reaktionsmuligheder over for mangler, enten når disse foreligger ved lejeforholdets påbegyndelse eller indtræder, medens lejeforholdet består. I reglerne fastsættes, hvornår lejeren kan afhjælpe mangler, hvornår han kan hæve, kræve forholdsmæssigt afslag eller kræve erstatning. Det har i det hele været tanken i overensstemmelse med den gældende lov og retspraksis at fastholde, at dansk rets almindelige regler på dette område er gældende, således at lejelovteksten alene markerer de særregler, der følger af, at et lejeforhold er et vedvarende kontraktsforhold i modsætning til køb og salg.«*

*LL 2022 viderefører de hidtil gældende regler.*

## MANGELSBEGREBET

LLs og LLABs regler om udlejers misligholdelse er i vid udstrækning sammenfaldende med obligationsrettens almindelige regler om misligholdelse.

I det omfang loven ikke indeholder en særlig regulering af spørgsmålet, må de almindelige obligationsretlige misligholdelsesregler være anvendelige.

# MANGELSBEGREBET

Mangelsbegrebet:

Mangelsbedømmelsen er afhængig af parternes aftale:

- Afgørende er, om lejemålet ved overtagelsen og under lejemålets forløb er i den stand, som lejereren efter kontrakten og loven kan kræve. (jf. LL § 95, stk. 1, og LLAB § 18, stk. 1.)
- Beror på konkret kontraktsfortolkning
  - TBB 2004.355 Ø – ej arealmangler
  - TBB 2014.682 V: Af en lejekontrakt vedrørende en villa fremgik, at lejemålet indeholdt 6 værelser, og at dets samlede areal var 200 m<sup>2</sup>. Et af værelserne, der blev anvendt til kontor, viste sig imidlertid at have karakter af et udhus, hvorfor beboelsesarealet alene udgjorde 173 m<sup>2</sup>. Ikke lidt et tab, men fik afslag
- Mangler må ikke skyldes lejers dispositioner/skader
- Mangelsbedømmelsen er objektiv, dvs. ikke en betingelse at forholdet kan bebrejdes udlejer.

# MANGELSBEGREBET, ALMENLEJELOVENS (LLA) §18

Følger den almindelige obligationsret

- Den berettigede, men skuffede forventning
- Hvad er der aftalt?
- LLA §24
- Må ikke skyldes lejer selv (LLA §78)
- Både faktiske og retlige mangler
- ) Betydning af fremvisning?
  - TBB2004.355 (arealmangler)

# TYPER AF MANGLER

- Lejemålet er ikke i aftalt fysiske stand
  - Ved indflytning (oprindelig mangel)
  - Efterfølgende ved udlejers manglende vedligeholdelse eller udlejers misligholdelse (efterfølgende mangler) – LL § § 89, stk. 2, LLAB § 24, stk. 1.
- En kontraktssikret ret, som ikke bliver udført
  - F.eks. aftalt vedligeholdelse/forbedring efter indflytning
- Ved bygningen
- Skadedyr
  - TBB2014.66 (væggelus var en mangel)
  - TBB2015.279 (kakerlakker)
  - TBB2017.453 (kattelopper)

# TYPER AF MANGLER

Omfatter også andet end fysisk forringelse.

- **Lysgener:**

- U 1930.81 H – neonreklamer.

- **Støjgener:**

- T:BB 2007.23 Ø: Støj fra naboledsmål.
- Sml GD

- **Røggener**

- TBB 2021.735 Ø

- **Andre forhold:**

- TBB 2008.650 Ø – afslag for manglende opretholdelse af center med restauranter, forlystelser mv.
- U 1974.274 SH: U erstatningsansvar overfor tilbagebleven købmand ved flytning af stormagasin.



## MANGEL ELLER ANDEN UDEFRAKOMMENDE FORRINGELSE

Det må være en forudsætning, at den efterfølgende forringelse skyldes udlejerens forhold eller beror på forhold, som udlejeren bærer risikoen for.

Hvis lejemålet er ringere af andre grunde, må dette e.o. reguleres i lejefastsættelsen, ikke som et mangelskrav.

- lejerens som udgangspunkt må bære risikoen for den generelle samfundsudvikling eller ændringer i omgivelserne
  - F.eks. kommunale gadearbejder, fortovsændringer, ændring af kvarterets karakter, f.eks. pga. skolelukning, butiksdød, trafikomlægninger, opsætning af energianlæg og lignende.
  - Forhold og ændringer vedrørende naboejendommen som udgangspunkt anses for irrelevante

# MANGEL ELLER ANDEN UDEFRAKOMMENDE FORRINGELSE

Se dog

TBB 2016.495 Ø: Erhvervslejer kunne kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen som følge af støjgener fra metrobyggeri.

- Hverken L eller U havde på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse noget kendskab til et kommende metrobyggeri.
- Landsretten fandt imidlertid, at U som udlejer var nærmere end L til at bære risikoen for de med metrobyggeriet forbundne langvarige støjgener, der oversteg en almindelig tålegrænse.

## REKLAMATION - LL

Reklamation:

LL § 91:

14 dages reklamations frist fra lejemålets begyndelse. (kontraktsmæssige, ikke faktiske begyndelse).

Skjulte mangler – dog uden ugrundet ophold.

- TBB 2015 47 V: Boliglejemål, der efter kontrakten var udlejet nyistandsat, var behæftet med væsentlige mangler, hvorfor lejer berettiget kunne ophæve aftalen. Reklamationsfristen kunne tidligst begynde at løbe fra det tidspunkt, hvor lejer fik rådighed over lejemålet

Vedrører alene oprindelige mangler.

Undladt reklamation uden betydning ved flytteopgør, jfr. GD 1989.07 Ø.

Undladt reklamation medfører alene bortfald af beføjelser efter §§ 11-13.

- JD 1952.191 Lejeres ret til naturalopfyldelse bevaret trods manglende reklamation.

## REKLAMATION - LL

Ved efterfølgende mangler:

Alm. obligationsretlige reklamlationsregler:

Reklamation inden for rimelig tid/uden ugrundet ophold.

## INDFLYTNINGSMANGLER - LL

Stand ved indflytning: LL § 89: God og forsvarlig stand og rengjort

- Deklaratorisk
- Udtrykkeligt aftalt andet
- L forudgående besigtiget det det lejede – caveat emptor?
- Betydning om L med føje måtte regne med, at forholdet ville blive udbedret?
- Særlige regler om indflytningsrapporter – klarlægger indflytningsstanden.

# INDFLYTNINGSMANGLER - LLAB

LLA §14, stk.1, 1.pkt: "God og forsvarlig stand"

- Præceptiv regel, ikke mulighed for at aftale andet
- Beboerdemokratisk indblanding
- Bedømmes ud fra afdelingens vedligeholdelsesreglement, da §14 henviser til §25
  - A eller B ordning
- §25s ordlyd er, at "udlejer" beslutter
- Kompetencen er videregivet til afdelingen i vedligeholdelses- og fraflytningsbekendtgørelsen
- Hvor går bundgrænsen? Misligholdelse? Vanrøgt?

## EFTERFØLGENDE MANGLER

Efterfølgende mangel: Stand under lejemålets beståen

- Typisk vedligeholdelsesspørgsmål. Derfor har vedligeholdelsesfordelingen betydning
- I overensstemmelse med udgangspunkt om ejerens risiko

Generel samfundsudvikling, f.eks. Trafikoplægning.

Må anses som stiltiende vilkår, at omgivelserne kan ændre sig

Derfor ikke lejeretlig mangel, men eo betydning for lejeværdi

## EFTERFØLGENDE MANGLER

- Efterfølgende faktiske mangler kan omfatte:
  - Aktuelle skader
  - Manglende vedligeholdelse
  - Uberettiget gennemførelse af arbejder
  - Udførelse af vedligeholdelsesarbejder?
    - Omfatter også andet end fysisk forringelse – f.eks. Støj, støvgener mv.
- Udlejer har som udgangspunkt pligt at udbedre manglen.
- Særlige problemer, hvis U ikke selv kan disponere, f.eks. i ejerforening, andelsboligforening mv.





# UDLEJERS PLIGT - LLAB

Den generelle pligt er fastslået i LLA §§ 24 (bygningen) og 80 (husorden)

- Typisk afhængig af beboerens anmeldelse
- LLA §18 om opståede mangler omhandler lejers beføjelser
- Manglen kan også opdages af udlejer
- Lejer må tåle den almindelige udbedringstid, se fx TBB2017.360 (væggelus) og TBB 2006.254 (betonrenovering)

# UDLEJERS MULIGHED FOR ADGANG TIL DET LEJEDE

- Kræver en begrundet mistanke, ingen generel ret
- Skal kunne indeholdes i LLA Kap 7 eller LL § 102 og § 103 om adgang.
- TBB2002.363 ØLK (sundhedseftersyn okay, så længe det er varslet med 6 ugers varsel)
- TBB2024.1059 ØLK (sundhedseftersyn ikke okay)
  - I 2002-kendelsen var eftersynet vedtaget på afdelingsmødet
- TBB 2016.792 V: Renoveringen ændrede ikke det lejedes identitet, da der ikke skete ændringer af arealet eller rumfordelingen. Endvidere fastslået, at der var tilstrækkelig hjemmel til et påbud om midlertidig fraflytning i den almindelige regel om udlejers adgang til ensidigt at beslutte og gennemføre forandringer i det lejede.
- Dommen angår den tilsvarende regel i almenlejelovens § 33

# UDLEJERS UMULIGHED - LLAB

Mangler, der kræver afdelingsmødets godkendelse for at kunne udbedres

- Pligten indtræder straks, men kan indeholde større arbejder, som administrator ikke kan igangsætte uden en lovlige beslutning på afdelingsmødet
  - Mulighed for call in
  - Mulighed for at springe afdelingsmødet over med kommunal godkendelse, typisk til opfyldelse af påbud.

Mangler, der vedrører fællesarealer i ejerforeninger, hvor udlejer er medlem

- Kan manglen kapitaliseres? TBB1998.308 - ja

## FORHOLDSMÆSSIGT AFSLAG - LL

Forholdsmæssigt afslag, LL § 95, stk. 2

- Krav om nedsat brugsværdi
- Ej krav om væsentlighed
- Beregning i omk. bestemte lejemål?

Lejeren har krav på forholdsmæssigt afslag, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejeren, jf. LL § 95, stk. 2.

Det antages, at et afslag kun kan gives for perioden før dommen, men ikke for fremtiden, herunder på ubestemt tid, f.eks. » indtil afhjælpning sker«, jf. U 2012.18 Ø (T:BB 2012.24 Ø).

## FORHOLDSMÆSSIGT AFSLAG - LL

Se som eksempler på, at en mangel ikke har været værdiforringende:

TBB 2001.593 Ø: Et skimmelangreb i to køkkenskabe og formentlig på badeværelser blev udbedret så hurtigt, som forholdene tillod det. Da skimmelangrebet havde været af meget begrænset omfang, da L havde kunnet benytte lejemålet, og da L ikke havde dokumenteret dårligt indeklima, fandt landsretten, at der ikke forelå en værdiforringende mangel. U blev frifundet for et krav om afslag.

TBB 2017.181 Ø: Mindre overskridelse af grænser for jordforurening udgjorde ikke værdiforringende mangel, da denne ikke indskrænkede lejernes aftalte brugsret; ikke forholdsmæssigt afslag.

TBB 2023.471 V: Lejer af lejemål, der ikke var lovligt til udlejning til beboelse, kunne ikke kræve erstatning eller afslag. Udlejer pålagt at tilbagebetale den del af lejen, der måtte antages at dække udgiften til varme. Lejemålet var udlejet til både beboelses- og erhvervsformål, og manglen havde ikke indebåret en indskrænkning af brugsretten eller værdien heraf

## FORHOLDSMÆSSIGT AFSLAG - LL

Særligt om afslag i OMK:

TBB 2012.310 Ø: L af et omkostningsbestemt lejemål fik i forbindelse med en renovering af ejendommen inddraget sin adgang til loftsrum og sin eksklusive brugsret til et kælderrum. Desuden blev lejemålets altan på 16 m<sup>2</sup> med udsigt til Øresund og nedgang til haven nedrevet. På baggrund af en skønsrapport fandt landsretten, at **manglerne var værdiforringende og tilkendte L et afslag på 20% af lejen** - 15% for manglende altan og hhv. 2% og 3% for manglende kælderrum og adgang til loftsrum. Landsretten udtalte, at det ikke kunne føre til andet resultat, at lejen var fastsat omkostningsbestemt. De enkelte lejenedsættelser skulle gælde, indtil tilsvarende rum blev stilet til rådighed for L.

# FORHOLDSMÆSSIGT AFSLAG - LL

Særligt tilfælde?

TBB 2017.825 V

Ophævelse pga. fugt berettiget. U skulle tilbagebetale leje.

Er par, L, lejede i efteråret 2014 en lejlighed ejet af udlejer U. Kort efter indflytningen konstaterede L en opfugtning af murværk og vækst af skimmelsvamp i lejligheden, og de henvendte sig til U herom. Forskellige undersøgelser blev foretaget, uden at årsagen til fugtproblemerne blev klarlagt. I slutningen af marts 2015 ophævede L lejemålet, som de fraflyttede en måned senere. L anlagde sag mod U med påstand bl.a. om tilbagebetaling af depositum, forudbetalt leje samt af den husleje, de havde betalt for de 7 måneder, hvor de havde boet i lejligheden. Ved boligretten blev U frifundet for L's krav, men landsretten fandt det bevist, at opfugtningen af murværk alene kunne skyldes utæthed i et nedløbsrør, der var monteret udvendigt netop, hvor murværket var mest opfugtet. L's ophævelse var således berettiget, da lejemålet måtte anses for uegnet til beboelse. En tidligere lejer af lejemålet havde henledt U's opmærksomhed på fugtproblemerne i lejligheden, hvorfor U tillige fandtes at skulle fralægge sig den berigelse, der var opnået ved at modtage leje fra L, idet lejligheden på udlejningstidspunktet ikke med rette havde kunnet udlejes. L fik derfor tilkendt leje for hele den periode, hvori de havde benyttet lejemålet.

Vidtgående: Nyttегodtgørelse? Hvad med f.eks. ulovlige kælderlejemål?



# FORHOLDSMÆSSIGT AFSLAG - LLAB

LLA §18 giver mulighed herfor

- Hvis én lejer får et afslag, samles det op af balancelejen
  - Større tålegrænse?
  - TBB2016.237, indbyrdes værdi
- Typisk skimmelsvamp
- Erstatning kræver ansvarsgrundlag
- Manglen kan også opdages af udlejer
- Lejer må som nævnt tåle den almindelige udbedringstid

# FORHOLDSMÆSSIGT AFSLAG - LLAB

- Betydning, at arbejderne er besluttet af lejerne selv?
- Københavns Byrets dom af 9. maj 2019, BS 1A-8039/2017
- Forholdsmæssigt afslag som følge af gener ved helhedsplan
- Beboerne havde selv stemt projektet igennem uden genhusning
- Retten tilkender forholdsmæssigt afslag for arealindskrækning og manglende mulighed for opvarmning, men nedsætter ift. lejernes påstand
- Dommens side 60, under "Rettens begrundelse og resultat"

## *Generelt:*

Retten har ved vurderingen af alle aspekter i sagen lagt vægt på, at sagsøgte er en almen boligorganisation, hvor beboerne var med til at beslutte, at der skulle gennemføres renovering af lejlighederne.

## BETYDNING/RÆKKEVIDDE - LLAB

- Er tålegrænsen anderledes, når arbejderne skyldes en beboerdemokratisk beslutning?
  - Betingelsen om den skuffede forventning?
- Har det betydning, at beboerne kunne have besluttet genhusning?

# SÆRLIGT OM SKIMMELSVAMP

- Bevisbyrde
  - Brug af skimmelsvampetest
- Nedsat brugsværdi?
- TBB 2001.593 – 0% da lejer kunne benytte det lejede
- TBB 2007.302 – 2 separate udbedringsperioder, hhv. 50% og 100% afslag
- TBB 2007.673 - 20%
- TBB 2007.703 – 25%
- TBB 2010.605 – 50%
- TBB 2015.91 – 50%
- Afslag kan ikke gives for fremtiden
- Lejers adfærd?
  - GD 2008.29B – skimmelsvampen skyldes lejers forhold
  - TBB 2011.582 og TBB 2023.1091 – Kun afslag for den periode, hvor lejer ikke nægter udlejer adgang