



**ØSTRE LANDSRET
DOM**
afsagt den 7. september 2020

Sag BS-11715/2020
(22. afdeling)

K/S Hjortsholm Bolig
(advokat Peter Guyonnet Olsen)

mod

L1

og

L2
(advokat Stig Lynghøj Nielsen for begge)

Retten på Frederiksberg har den 9. marts 2020 afsagt dom i 1. instans (sag BS-6828/2019).

Landsdommerne Alex Puggaard, Michael Kistrup og Susanne Lehrer (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Sagen har været behandlet på skriftligt grundlag.

Påstande

Appellanten, K/S Hjortsholm Bolig, har nedlagt påstand om, at L1 og L2 tilpligtes in solidum, subsidiært pro rata, at betale 60.966,94 kr. med tillæg af procesrente fra den 8. juli 2017 og rykkergebyr 100 kr. samt inkassogebyr 100 kr.

De indstævnte, L1 og L2, har påstået dommen stadfæstet, subsidiært frifindelse mod betaling af et beløb større end 17.857,25 kr. men mindre end 60.966,94 kr. fastsat efter rettens skøn.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

K/S Hjortsholm Bolig har yderligere anført, at det efter bevisførelsen for byretten må lægges til grund, at der ud over de i fraflytningsrapporten anførte mangler var mangler, der ikke ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed kunne forudses. Manglerne beroede på, at træværket var malet med et ukendt produkt, der medførte, at malingen kogte op ved udlejers udbedring af lejernes malerarbejde. På trods af, at manglerne ikke var medtaget i fraflytningsrapporten, kunne udlejer rette kravet mod lejerne efter lejelovens § 98, stk. 2, in fine.

Udlejer modtog den sidste regning fra håndværkerne den 8. maj 2017 og fremsendte endelig flytteafregning til lejerne den 7. juni 2017. Flytteafregningen fremsendtes således 31 dage efter den seneste håndværkerfaktura var modtaget hos udlejer. Lejelovgivningen fastsætter ingen frister for udlejers fremsendelse af endelig flytteafregning, og en fremsendelsestid på 31 dage efter sidste faktura i et privat lejeforhold kan ikke føre til, at udlejer har mistet sit i øvrigt berettigede krav på istandsættelse.

L1 og L2 har heroverfor anført, at tvisten for landsretten drejer sig om, hvorvidt appellant efter flyttesynets afholdelse kan fremsætte nye krav for skjulte mangler, herunder om appellant har pligt til, når manglerne bliver opdaget, at fremsætte kravet overfor indstævnte inden for den i lejelovens § 98, stk. 2, anførte frist eller dennes analogi. Tvisten drejer sig ikke om opgørelse af omkostningerne ved udbedring af allerede fremsatte mangelskrav.

Det må efter bevisførelsen for byretten lægges til grund, at appellant allerede inden den 25. marts 2017 blev bekendt med, at dørkarme og paneler led af en skjult mangel, der ville medføre en væsentlig forøget omkostning for indstævnte. Appellant burde allerede på dette tidspunkt have orienteret indstævnte om manglen og et merpriskrav, således at indstævnte havde mulighed for at besigtige forholdene. Derudover modtog appellant faktura for ekstraarbejderne den 30. april og 8. maj 2017. Først den 4. maj 2017 meddelte appellant generelt om problemerne, og den 7. juni 2017 blev endelig flytteregegning fremsendt til indstævnte.

Det gøres gældende, at appellant i medfør af lejelovens § 98, stk. 2, eller dennes analogi, allerede ultimo marts burde have orienteret indstævnte om de konstaterede mangler vedrørende maling af dørkarme og fodpaneler, således, at

indstævnte havde mulighed for at varetage sine interesser allerede fra dette tidspunkt.

Endvidere gøres det gældende, at appellanten under de foreliggende omstændigheder havde pligt til uden ugrundet ophold, i hvert fald inden for 2 uger fra modtagelsen af fakturaen for ekstraarbejderne til indstævnte, at rejse kravet overfor indstævnte.

Sammenfattende gøres det gældende, at appellanten har haft pligt til uden ugrundet ophold, og i hvert fald inden for rimelig tid, at fremsende endelig flytteafregning til indstævnte efter modtagelsen af faktura, jf. herved også princippet i den i lejelovens § 98, stk. 2, anførte frist. Da appellanten ikke har overholdt denne frist, er appellanten ikke berettiget til at debitere indstævnte for nogen beløb udover de beløb, som indstævnte har accepteret.

Retsgrundlag

Bestemmelsen i lejelovens § 98 kan føres tilbage til lejeloven af 1937 (lov nr. 54 af 23. marts 1937), hvor reglen havde følgende affattelse:

“§ 72. Ved Lejemalets Ophør skal Lejeren aflevere det lejede med, hvad dertil hører, til Udlejeren i samme Stand som ved Overleveringen med Undtagelse af den Forringelse, som hidrører fra Ælde og almindeligt Slid og Mangler, som det paahviler Udlejeren at udbedre. Al anden Forringelse erstattes af Lejeren.

Stk. 2. Mangler, som ved Anvendelse af sædvanlig Agtpaagivenhed burde være opdaget af Udlejeren, kan ikke paaberaabes af ham, hvis han ikke i Løbet af en Uge meddeler Lejeren, at han vil gøre dem gældende. Dette gælder dog ikke, hvis Lejeren har handlet svigagtigt.”

I det tilgrundliggende lovforslags specielle bemærkninger anføres følgende (Rigsdagstidende 1935-36, tillæg A, sp. 2854-55):

“Om aflevering af det lejede til Udlejeren.

Til § 72.

Bestemmelsen i Stk. 1 om Lejerens Pligt til ved Lejemalets Ophør at aflevere det lejede til Udlejeren følger af de tidligere Afsnit af Udkastet indeholdte Regler om Parternes gensidige Forpligtelser med Hensyn til Vedligeholdelse af det lejede, efter Omstændighederne suppleret eller ændret ved Parternes Aftaler.

Reglen i Stk. 2 svarer ganske til Bestemmelsen i § 15, Stk. 5, om Paatale af Mangler, der forefindes ved det lejedes Aflevering til Lejeren.”

Til den nævnte § 15, stk. 5, er anført (sp. 2827):

”Den i Stk. 5 foreskrevne Frist af en Uge, inden hvilken Lejeren - under Fortabelse af sin Ret til at gøre Mangler gældende - skal meddele Udlejeren, at han vil paaberaabe sig den, synes tilstrækkelig, naar det drejer sig om Mangler, som han ved Anvendelse af sædvanlig Agtpaaagivenhed burde have opdaget; andre Mangler maa det staa ham frit for at gøre gældende naar som helst, dog uden uforløbet Ophold. At Fristen ikke gælder i Tilfælde, hvor Udlejeren har handlet svigagtigt, skyldes tilsvarende Grunde som de ved Stk. 2 anførte.”

Om § 15, stk. 2, hedder det (sp. 2826):

”Selv ved uvæsentlige Mangler maa Lejeren have Ret til at træde tilbage, hvis der foreligger Svig fra Udlejerens Side. Han har i dette Tilfælde intet rimeligt Krav paa at kunne fastholde Lejeren, og dennes Interesse kræver, at han maa kunne fri sig for at staa i Retsforhold til den, der har ført ham bag Lyset. Herom gives Reglen i § 15, stk. 2.”

Ved lejeloven af 1951 (lov nr. 251 af 14. juni 1951) blev bestemmelsen videreført som § 117, idet indsigelsesfristen dog blev forlænget fra en uge til to uger. Bestemmelsen forblev uændret ved lejeloven af 1958 (som § 91). Det samme var tilfældet ved 1967-lejeloven (som § 67). Ved lejeloven af 1979 (lov nr. 237 af 8. juni 1979) blev fristreglen på enkelte punkter omformuleret som ny § 98. I det tilgrundliggende lovforslags specielle bemærkninger anføres herom bl.a. følgende:

”Til § 98.

Den foreslåede bestemmelse om fraflytningstidspunktet og det lejedes tilstand ved fraflytningen svarer til lovens § 8, stk. 2, og § 67.

...

Reglen i § 98, stk. 2, om udlejers reklamationsret efter fraflytning har samme ordlyd som reglen om lejers reklamationsret efter indflytning. I begge tilfælde fortaber man sin reklamationsret over for mangler, når der er forløbet mere end 2 uger, medmindre mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpaaagivenhed, eller den anden part i lejeforholdet har handlet svigagtigt.”

Landsrettens begrundelse og resultat

Twisten for landsretten vedrører det af appellanten rejste krav vedrørende skjulte mangler.

Af de grunde, der er anført af boligretten, tiltræder landsretten, at der var tale om en skjult mangel, som appellanten ved flyttesynet den 20. marts 2017 ikke ved anvendelse af sædvanlig agtpaaagivenhed kunne erkende.

Det følger herefter af lejelovens § 98, stk. 2, 3. pkt., bl.a., at udlejers reklamationfrist på 2 uger fra flyttesynet, jf. § 98, stk. 1, ikke gælder. Efter indholdet af og formålet med bestemmelsen i lejelovens § 98, stk. 2, finder landsretten, at udlejer imidlertid må gøre sit krav gældende overfor lejer uden unødigt ophold efter at være blevet bekendt med manglen. I modsat fald fortabes retten til at gøre kravet gældende.

Efter bevisførelsen lægger landsretten til grund, at appellanten blev bekendt med manglen ultimo marts, og at appellanten først den 4. maj 2017 gjorde krav gældende overfor de indstævnte.

På denne baggrund finder landsretten, at appellantens krav vedrørende skjulte mangler ikke er rejst rettidigt, og landsretten stadfæster derfor boligrettens dom.

Efter sagens udfald skal K/S Hjortsholm Bolig i sagsomkostninger for landsretten betale i alt 20.000 kr., heraf 10.000 kr. til L1 og 10.000 kr. til L2. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. 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 K/S Hjortsholm Bolig inden 14 dage betale 10.000 kr. til L1 og 10.000 kr. til L2. Beløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.