

Et par nye lejeretsdomme

Lejeret er svært. Dels er der forskellig lovgivning for forskellige lejemål, og dels kan en række bestemmelser ikke ændres af parterne ved en lejeaftale.

Det betyder f.eks., at de regler, der gælder for almennyttige lejemål, ikke er de samme som reglerne for privatudlejede lejemål. For privatudlejede lejemål vil reglerne variere alt efter, hvor mange lejemål, der er i den udlejede ejendom, samt efter hvornår den udlejede ejendom er opført.

At en række bestemmelser ikke kan ændres ved aftale medfører, at det, som udlejer og lejer har aftalt, i en del tilfælde slet ikke gælder. Det gør det vanskeligt for "almindelige mennesker" at overskue, hvad der gælder i det enkelte lejeforhold.

Et par nye domme viser, hvor svært det faktisk kan være at gætte, hvad der er korrekt i det enkelte lejeforhold.

Højesteret har i en netop afsagt dom taget stilling til, hvornår huslejen kan anses for at være betalt. Forholdet var det, at lejeren ikke havde betalt sin leje rettidigt. Udlejeren skal efter lejeloven sende påkrav til lejeren om, at lejemålet kan ophæves, hvis ikke lejen betales efter den i lejelovens fastsatte frist.

Udlejeren sendte påkrav og angav – helt korrekt efter lejeloven – at den skyldige leje skulle betales inden udløbet af fristen. Da fristen var udløbet den 16. marts, ophævede udlejeren lejemålet p.g.a. manglende betaling.

Det viste sig senere, at lejen var trukket på lejerens konto den 12. marts, men først indgået på udlejers konto den 22. marts.

Spørgsmålet var herefter, om lejen var betalt rettidigt. Normalt anses betaling først at være sket, når udlejeren har modtaget lejebetalingen, men Højesteret nåede i denne sag frem til, at i *lejeretlig* henseende var betaling sket, fordi lejen var trukket på lejerens konto den 12. marts, og lejeren kunne derfor ikke sættes ud af lejemålet.

En anden nyere dom fra Østre Landsret belyser et andet problem. Ifølge lejelovens § 98 skal udlejer rejse krav om betaling af istandsættelsesudgifter senest 14 dage efter, at lejeren er fraflyttet. Det kan endvidere ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved modtagelsen. Hvis lejeren afleverer nøglen den 1. juni, skal udlejeren altså senest den 15. juni have gjort lejeren bekendt med, hvilken istandsættelse lejeren skal betale for.

I Østre Landsrets dom opsagde lejereren med fraflytning den 1. juni. Udlejer indkaldte til fraflytningssyn, der blev foretaget den 29. maj. Under synsforretningen blev lejemålet gennemgået, og der blev udarbejdet en synsrapport, som samme dag blev sendt til lejereren.

2 dage senere sendte udlejereren en mail til lejereren, hvor udlejer bl.a. krævede, at lejereren også skulle betale for rengøring og mangelfuldt malerarbejde.

Umiddelbart skulle man mene, at udlejer var i sin gode ret til det, da udlejer jo har en frist på 14 dage til at gøre krav gældende. Fristen for fremsættelse af krav var altså overholdt.

Landsretten nåede frem til, at lejereren havde haft en berettiget forventning om, at udlejer ikke ville gøre krav gældende ud over, hvad der var nævnt i synsrapporten, da der ikke var tale om skjulte fejl og mangler. Henset til, at udlejer fremsatte sit krav allerede 2 dage efter synsforretningen og inden for lovens 14-dages frist synes det at være en ganske barsk afgørelse.

Men man kan drage den lære, at man som udlejer skal tænke sig godt om, inden man fremsender sin opgørelse af udgifter til istandsættelse - men dog skal udlejer ikke tænke så længe, at 14-dages fristen overskrides !