

Dato: 13. februar 2015

By- og Boligudvalget

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 54 ad forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen) (L 97). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Charlotte Dyremose (KF)**

**Spørgsmål nr. 54:**

Ministeren bedes oplyse, om en lejer, der har overtaget et lejemål pænt og velholdt, kan tilpligtes at istandsætte lejemålet ved fraflytning, hvis der er aftalt normal istandsættelse, lejemålet trænger til vedligeholdelse jf. lejelovens § 19, stk. 2, og lejer har haft den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden?

**Svar:**

En lejer, der har overtaget et lejemål pænt og velholdt, kan godt tilpligtes at istandsætte lejemålet ved fraflytning, hvis lejemålet trænger til vedligeholdelse jf. lejelovens § 19, stk. 2, og lejer har haft den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden.

Har lejeren overtaget pligten til at foretage indvendig vedligeholdelse, skal lejeren vedligeholde lejemålet med maling, hvidt og tapetsering i lejeperioden, så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Efter min opfattelse afhænger vedligeholdelsespligten ikke af, om vedligeholdelsesbehovet konstateres under lejemålets beståen eller ved fraflytning.

Dette indebærer, at lejerens almindelige vedligeholdelsespligt efter en konkret vurdering kan medføre, at der ved fraflytning skal udføres istandsættelsesarbejder, som bringer lejemålet i en bedre stand end den stand, hvori lejeren overtog det. I modsat fald ville udlejereren ikke kunne få udført den vedligeholdelse, som han har krav på, da dette sker ved, at lejemålet nymales.

Da lejeren imidlertid ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved overtagelsen, jf. lejelovens § 98, stk. 1, 3. pkt., må udlejerens krav på istandsættelse dog reduceres skønsmæssigt, så lejeren efter en samlet helhedsvurdering ikke kommer til at betale for istandsættelse, som bringer det lejede i bedre stand end ved overtagelsen.

Der vil selvfølgelig være en margin for det skøn, der betyder, at lejeren efter omstændighederne kan komme til at sætte det lejede i bedre stand end ved overtagelsen.

I det omfang udlejeren, i den beskrevne situation ikke får dækket udgifterne til nymaling, må udlejer ligesom i dag selv afholde udgiften hertil.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen