



Udskrift af dombogen

D O M

afsagt den 27. juni 2008 af Boligretten i Århus, 9. afdeling, i

Sag.nr. BS 9-2287/2007

Udlejer A/B (A/B)

Adresse 1

8300 Odder

(advokat Lars Wolthers)

mod

Lejer

Adresse 2

8300 Odder

(advokat Henrik Adam Staunskjær, Skanderborg)

Sagens omstændigheder og parternes påstande

Under denne boligretssag, der er anlagt den 27. september 2007, har sagsøgeren, [redacted] A/B nedlagt endelig påstand om, at den kendelse, som Odder Beboerklagenævn har truffet den 31. august 2007, omgøres, således at [redacted] Lejer skal betale principalt 7.754,14 kr. med procesrente fra den 27. september 2007, til [redacted] A/B [redacted], subsidiært et mindre beløb fastsat efter boligrettens skøn.

[redacted] Lejer har nedlagt påstand om frifindelse. Endvidere har hun nedlagt selvstændig påstand om, at [redacted] A/B skal betale 6.775,77 kr. med procesrente fra den 27. september 2007 til hende.

Overfor [redacted] Lejers selvstændige påstand har [redacted] A/B [redacted] nedlagt påstand om principalt frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb fastsat efter boligrettens skøn.

Der har medvirket boligdommere ved sagens behandling.

Dommen er uden fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Sagen drejer sig om, hvorvidt et almennyttigt boligselskab, når en lejer fraflytter, kan pålægge lejeren at betale udgifter til istandsættelse af lejemålet som følge af tobaksrygning. Boligselskabet har gjort gældende, at selskabet har ret til at pålægge lejeren at betale disse udgifter med henvisning til, at lejeren har handlet på en måde, der må ligestilles med misligholdelse af pligt-

en at foretage til indvendigt vedligehold.

Oplysningerne i sagen

Ved en lejeaftale mellem [redacted] A/B og [redacted] Lejer lejede [redacted] Lejer [redacted] med virkning fra den 15. juni 1987 lejemålet beliggende [redacted] Adresse 3 [redacted] 8300 Odder. Der var ifølge lejekontrakten tale om et rækkehus bestående af 2 værelser med et areal på 54,8 m². For lejemålet gjaldt, at [redacted] Lejer [redacted] som lejer havde pligt til at foretage den indvendige vedligeholdelse som såkaldt A-ordning.

Den 11. januar 2007 opsagde [redacted] Lejer [redacted] lejemålet til frigørelse pr. 15. april 2007. Flyttesyn blev afholdt den 1. februar 2007. I det vedligeholdelsesreglement, der siden den 1. januar 2006 har været gældende, og således også var det på fraflytningstidspunktet, er det blandt andet anført:

"...

II Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens standard ved lejemålets begyndelse.

1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Kun hvor der efter boligorganisationens skøn er behov for det, vil træværk, inventar, tekniske installationer og gulve være istandsat.

Indflytter må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af almindelig slid og ælde, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder.

...

III Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejeren er forpligtet til at sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse, og denne skal foretages så ofte, at lejemålet ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. Hvis lejemålet bebos af rygere, bør der foretages vedligeholdelse med mindre intervaller end ellers.

...

IV Ved fraflytning

...

Normalistandsættelse ved fraflytning

3. Såfremt boligen afleveres normal vedligeholdt, skal der kun foretages følgende istandsættelse som helt eller delvis betaales af afdelingen efter reglerne i nærværende reglement og reglerne i bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger, omfattende:

Maling af lofter

Afvaskning af trælofter

Maling af i forvejen malede vægge

Almindelig rengøring af boligen.

...

Lejeren afholder udgifterne til normal istandsættelse, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejeforholdet begyndelse. Når der er gået 100 måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normal istandsættelse.

Særlige regler for behandling af vægge og lofter

Såfremt der på fraflytters foranledning er opsat andre tapettyper end standardtapet eller Rutex-tapet (savsmuldstopet) så som skumtapet el. lign. eller har anvendt anden farve end standard farven hvid eller strukturmaling, vil dette blive krævet retableret på fraflytters regning som misligholdelse.

Såfremt lejligheden bærer præg af røg, nikotin og tjære på vægge og lofter og at dette forhold kræver ekstra rengøring, ekstra malerbehandling eller afrensning af tapet, betales sådanne ekstra udgifter, udover udgifterne til normal istandsættelse, fuldt ud af fraflytter som misligholdelse, idet forholdet vil blive karakteriseret som utilstrækkelig vedligeholdelse af lejligheden.

...

Misligholdelse

5. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse. Misligholdelse foreligger, når boligen er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

..."

På grundlag af flyttesynet blev der udarbejdet en synsrapport. Den blev underskrevet den 1.februar 2007 af såvel [redacted] Lejer [redacted] som [redacted] A/B's [redacted] ejendomsinspektør [redacted] Vidne 1 [redacted]. Det fremgår af synsrapporten, at [redacted] A/B [redacted] forlangte en del (primært) malerarbejde udført for [redacted] Lejers [redacted] regning som misligholdelsesarbejde, fordi det var nødvendiggjort "p.g.a. nikotin".

Der er for boligretten fremlagt billeder optaget under flyttesynet.

Den 12. marts 2007 forelå flytteopgørelse fra [redacted] A/B [redacted] til [redacted] Lejer [redacted] hvori det blandt andet er anført:

"...

VEDLAGT FREMSENDER VI VOR AFREGNING VEDRØRENDE INDSKUD, INDBETALT FOR DERES OVENNÆVNTE LEJLIGHED.

	OS TILGODE	DEM TILGODE
Indskud		5.235,00
Antenne 15.02-31.03		343,00
Vandafregning		1.414,02
Flyttegebyr	200,00	
ORDINÆR VEDLIGEHOLDELSE.		
Malerregning	7.227,50	
Afd.andel : 100,00 %		7.227,50

MISLIGHOLDELSE.

Malerregning		14.882,50		
I ALT	KR.	22.310,00	KR.	14.219,52
	KR.	8.090,48	KR.	"

Siden har det vist sig, at [redacted] Lejer har yderligere 136,34 kr. til gode i anledning af, at hun har betalt for meget for vand, og A/B har frafaldet at have ret til flyttegebyret på 200 kr. Når disse beløb trækkes fra i beløbet i henhold til A/B's flytteopgørelse, fremkommer et beløbet på 7.754,14 kr., som svarer til beløbet i henhold til A/B's principale påstand.

Af en opgørelse af 25. juni 2007 fra malerfirmaet Virksomhed A/S 1 fremgår det, at malerregningen, der vedrører misligholdelse er sammensat således:

Ekstra nedvaskning og en gang spærrende maling af lofter	1.918,00 kr.
Ekstra nedvaskning og en gang spærrende maling af vægge	2.710,00 -
Ekstra nedvaskning og en gang spærrende maling af træværk	2.230,00 -
Ekstra nedvaskning og en gang spærrende maling af vinduer	3.105,00 -
Ekstra nedvaskning og en gang spærrende radiatormaling	1.610,00 -
Ekstra nedvaskning af skabsinventar	333,00 -
I alt	11.906,00 kr.
med tillæg af moms	2.976,50 -
I alt inkl. moms	14.882,50 kr.

[redacted] Lejer ville ikke acceptere flytteopgørelsen, og på hendes vegne indbragte Lejernes LO i Skanderborg sagen for Beboerklagenævnet i Odder, der den 31. august 2007 traf afgørelse i sagen. I nævnets afgørelse hedder det blandt andet:

"...

Nævnet har besluttet at udtale følgende:

Nævnet anser det for berettiget, at lejer afkræves et beløb på 416,25 kr. til ekstra rengøring af skabsinventar. Derimod anses det for uberettiget, at udlejer afkræver lejer de øvrige udgifter til ekstra malerarbejder som følge af nikotin. Disse poster har i alt beløbet sig til 14.466,25 kr. Dette beløb samt fraflytningsgebyret på 200 kr. skal godskrives lejer på fraflytningsregningen, der således skal reduceres med 14.666,25

kr. i lejers favor.

Begrundelse for afgørelsen:

Beboerklagenævnet har i medfør af lov om leje af almene boliger §§ 29 og 50 tillagt kompetence til at afgøre tvister vedrørende lejeres pligt til at udføre istandsættelsesarbejder ved fraflytning og om udlejers pligt til at tilbagebetale modtaget beboerindskud.

Nævnet anser det på baggrund af de medsendte fotos tilstrækkeligt godtgjort, at lejer ikke har efterladt skabsinventar i tilstrækkeligt rengjort stand. Lejer må derfor betale det af udlejer forlangte beløb på 416,25 kr. inkl. moms (333 kr. ekskl. moms) til dækning af arbejdet.

Ordlyden af lov om leje af almene boliger § 25, stk. 4, er følgende: "Lejeren skal ... afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren ..." Denne bestemmelse kan ikke lovligt fraviges, heller ikke i udlejers vedligeholdelsesreglement, jf. lov om leje af almene boliger § 4.

I lighed med situationen i Skanderborg Rets dom af 17. november 2004 (BS 1154/2003) og en række tidligere afgørelser fra nævnet findes det betænkeligt at statuere, at lejers rygning i lejemålet kan anses for fejlagtig brug eller uforsvarlig adfærd. Det lejede kan derfor ikke anses for misligholdt af denne årsag.

Bestemmelsen i vedligeholdelsesreglementet, hvor "røg, nikotin og tjære på vægge og lofter" defineres som misligholdelse findes med henvisning til lov om leje af almene boliger § 4 at være en ugyldig fravigelse af lovens 25, stk. 4. Dette vedligeholdelsesreglement har i øvrigt heller ikke været gældende i de første mange år af lejeperioden og omfatter efter sin ordlyd ikke behandlingen af træværk, vinduer, rør og radiatorer.

Forekomsten af spor efter tobaksrøg på vægge, lofter og andre malede flader kan efter nævnets opfattelse normalt heller ikke anses for at være udtryk for manglende rengøring, da disse bygningsdele normalt ikke rengøres på andre tidspunkter end i forbindelse med foretagelse af malerbehandling.

De udgiftsposter, der således ikke kan afkræves lejer, er ekstra nedvaskning og en gang spærrende maling af lofter, vægge, træværk, vinduer, radiatorer og rør. Udgiften hertil beløber sig samlet til 14.466,25 kr., der skal godskrives lejer.

...."

Beløbet i henhold til **Lejers** selvstændige påstand fremkommer således:

Indskud	5.235,00 kr.
Antennebidrag retur	343,00 -
Vandafregning	1.414,02 -
<u>Ulovligt opkrævet flyttegebyr</u>	<u>200,00 -</u>
	7.192,02 kr.
Med fradrag af udgifter til rengøring af skabsinventar	<u>416,25 -</u>

I alt

6.775,77 kr.

Endelig fremgår det af Malerfagligt Behandlingskatalog, at overflader, der er "let misfarvet af tobakstjære" skal behandles med nikotinspærrende maling.

Der er under hovedforhandlingen afgivet forklaringer af [redacted] Lejer [redacted] malermester [redacted] Vidne 2 [redacted], malersvend [redacted] Vidne 3 [redacted] og ejendomsinspektør [redacted] Vidne 1 [redacted]. Forklaringerne er ikke gengivet i dommen.

Parternes synspunkter (procedure)

[redacted] A/B [redacted] har til støtte for sine påstande gjort gældende, at [redacted] Lejers [redacted] lejemål ved flyttesynet den 1. februar 2007 fremtrådte med markante aftegninger efter røg og tjære. Som følge af disse har det været nødvendigt at foretage en ekstra efterbehandling. Udgifterne hertil skal betales af [redacted] Lejer [redacted]. Ekstrabehandlingen er et direkte udslag af, at lejemålet ved flyttesynet fremtrådte med de markante aftegninger. Når der var sådanne aftegninger, er det bevist, at [redacted] Lejer [redacted] ikke har vedligeholdt lejemålet behørigt i den periode, hvor hun har beboet det. Hun har herved handlet i strid med det vedligeholdelsesreglement, der var gældende for lejemålet. Dette vedligeholdelsesreglement er ikke i strid med reglen i lov om leje af almene boliger § 25, stk. 4. Når der ryges tobak i et lejemål, må man forvente at skulle foretage vedligeholdelse oftere, end hvis der ikke ryges. Når den indvendige vedligeholdelsespligt påhviler lejeren, påhviler denne oftere vedligeholdelse lejeren. Foretager lejeren ikke denne oftere vedligeholdelse, er der tale om manglende og dermed fejlagtig vedligeholdelse. Derfor foreligger der også fra lejeren side en misligholdelse, som lejeren - i dette tilfælde [redacted] Lejer [redacted] - kan belastes med ved fraflytning. Udgifterne til at afhjælpe denne misligholdelse skal opgøres, som [redacted] A/B [redacted] har gjort.

[redacted] Lejer [redacted] har til støtte for sine påstande gjort gældende, at [redacted] A/B [redacted] ikke i kraft af vedligeholdelsesreglementet kan fravige reglerne i lov om leje af almene boliger § 25, stk. 4, og dermed udvide begrebet misligholdelse. Ifølge den ufravigelige lovbestemmelse foreligger der kun misligholdelse, når der er tale om fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforvarselig adfærd. Tobaksrygning i lejemålet falder ikke ind under misligholdelse, som dette begreb er defineret. Det fremgår af såvel ordlyden af bestemmelsen, dens systematiske placering i loven, lovens forarbejder og retspraksis. I øvrigt er lejemålet indenfor de seneste 10 år - senest for 3-4 år siden - som følge af brand gennemgribende nymalet på alle vægge, lofter m.v. Dette renoveringsarbejde blev udført af faglærte håndværkere. Endelig har omfanget af tobaksrygning i lejemålet, mens [redacted] Lejer [redacted] har boet i det, efter bevisførelsen ikke været usædvanlig stort.

Boligrettens begrundelse og resultat

Samtlige dommere udtaler:

Også efter bevisførelsen i form af de fremlagte billeder og forklaringerne fra **Vidne 1**, **Vidne 2** og **Vidne 3** tiltræder boligretten, at det som følge af, at der er blevet røget tobak i lejemålet, mens **Lejer** har beboet det, har været nødvendigt at foretage de arbejder, som er blevet udført, for at lejemålet kunne overdrages til en ny lejer som nystandsatsat.

Dommer og **Boligdommer 1** udtaler herefter:

Særlig efter forklaringen afgivet af **Vidne 3** om, at lejemål, hvori der er blevet røget, altid istandsættes med nikotinspærrende maling, og oplysningen fra Malerfagligt Behandlingskatalog om, at overflader, der er let misfarvede af tobakstjære skal behandles med denne type maling for at fremtræde som nystandsatte, må det efter vores vurdering lægges til grund, at der efter en længere lejeperiode i et lejemål, hvor der er blevet røget tobak, altid ved fraflytning vil kræves behandling med nikotinspærrende maling, for at lejemålet vil kunne genudlejes som nystandsatsat. Dette vil lejeren ikke kunne undgå, uanset hvor omhyggelig den pågældende er med at foretage almindelig vedligehold af det lejede.

På baggrund heraf og af de grunde, som Beboerklagenævnet har anført herom i sin afgørelse, tiltræder vi, at vedligeholdelsesreglementets bestemmelser, om at lejeren og dermed **Lejer** skal pålægges at betale for udførelsen af disse arbejder med henvisning til, at hun har misligholdt lejemålet, er i strid med § 25, stk. 4, i lov om leje af almene boliger, som er ufravigelig ifølge samme lovs § 4. Vedligeholdelsesreglementets bestemmelser herom er således ugyldige.

A/B kan derfor ikke forlange, at **Lejer** skal betale udgiften til malerregningen, der er anført under "MISLIGHOLDELSE", på 14.882,50 kr., bortset fra udgiften til ekstra nedvaskning af skabsinventar på 416,25 kr. inkl. moms, som er ubestridt. Med denne begrundelse stemmer vi for at tage hendes påstande til følge.

Boligdommer 2 udtaler herefter:

Når der ryges tobak i et lokale, er der ikke tvivl om, at det medfører, at lokalet, herunder dets vægge og lofter, bliver mere snavsede, end hvis der ikke ryges i lokalet. På samme måde forholder det sig, hvis der i et lokalet anvendes levende lys, findes pejs eller brændeovn.

Den indvendige vedligeholdelsespligt for lejemålet påhviler **Lejer** og da hun har røget tobak i lejemålet, indebærer det, at kravene til hende for at opfylde vedligeholdelsespligten skærpes i den forstand, at det kan indebære, at hun bliver nødt til at foretage nedvaskning af eksempelvis lofter og vægge for at opfylde vedligeholdelsespligten. Da hun ikke har gjort

dette i et sådant omfang, at påføring af nikotinspærre blev unødvendigt ved hendes fraflytning, indebærer det en manglende vedligeholdelse. Dette må efter min vurdering ligestilles med en fejlagtig vedligeholdelse, som er direkte nævnt i § 25, stk. 4, i lov om leje af almene boliger som eksempel på noget, der skader eller forringer det lejede og dermed kan kvalificeres som misligholdelse, som lejerens må betale udgifterne som følge af.

På baggrund heraf, og af vedligeholdelsesreglementets bestemmelser om, hvordan der skal forholdes i tilfælde af, at lejligheden ved fraflytning bærer bræg af røg, nikotin og tjære på vægge og lofter, der således efter min vurdering ikke er i strid med § 25, stk. 4, i lov om leje af almene boliger, stemmer jeg for at tage **A/B's** principale påstande til følge.

Boligretten afsiger dom efter stemmetallet.

Da **A/B** har tabt sagen, skal foreningen betale sagsomkostninger til **Lejer**. Disse fastsættes først og fremmest på baggrund af sagens værdi til 14.875 kr., der skal dække hendes advokatudgifter med 14.375 kr., og 500 kr., der skal dække udgiften til retsafgift i forbindelse til den selvstændige påstand.

Thi kendes for ret

Sagsøgeren, **A/B**, skal inden 14 dage til sagsøgte, **Lejer**, betale 6.775,77 kr. med procesrente fra den 27. september 2007 samt betale 14.875 kr. i sagsomkostninger. I øvrigt frifindes **Lejer**. Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Dommer

Boligdommer 2

Boligdommer 1