



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Stormgade 2-6
1470 København K
Telefon 72 28 24 00

Sagsnr.
2021-2261

Svar på spørgsmål fra Halime Oguz (SF) stillet den 25. november 2021.

Doknr.
470285

Spørgsmål nr. 12:

Dato
02-12-2021

”Vil ministeren bekræfte, at følgende bemærkninger til § 187: ”Det er ikke muligt at aftale, at lejeren ved fraflytning skal nyistandsætte lejemålet. Lejeren vil dog komme til at skulle nyistandsætte, såfremt denne overtager lejemålet nyistandsat, og det er påkrævet at vedligeholde lejemålet i sin helhed ved fraflytning. Dette vil dog falde ind under den almindelige vedligeholdelsespligt. Er der efter tidligere gældende regler indgået aftale om nyistandsættelse, er denne dog stadig gyldig. ”medfører, at lejemålet alene kan kræves afleveret nyistandsat, hvis lejer har vedligeholdelsespligten og det er påkrævet at foretage vedligeholdelse efter en vurdering af om boligens stand lever op til lejelovens almindelige vedligeholdelsesbegreb, uanset hvad parterne i øvrigt har måtte have aftalt i kontrakten?”

Svar:

Formålet med den foreslåede § 187, stk. 1, som er en uændret videreførelse af den gældende lejelovs § 98, stk. 1, er at fastlægge lejerens pligt til at istandsætte lejemålet ved fraflytning.

Med virkning fra 1. juli 2015 blev muligheden for at aftale nyistandsættelse ved lejeren fraflytning af et lejemål afskaffet. Som en følge heraf kan lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning alene svare til en normal istandsættelse, hvor pligten til at gennemføre vedligeholdelse altid afhænger af, om der konkret er behov for istandsættelse.

Normal istandsættelse indebærer, at lejeren skal aflevere det lejede i den stand, det blev overtaget, og lejeren kan ikke tilpligtes at aflevere det lejede i bedre stand end ved indflytningen. Lejerens pligt til at foretage istandsættelse ved fraflytning afhænger dels af parternes aftale om vedligeholdelsesfordelingen, og dels af om der konkret er behov for istandsættelse.

Vurderingen af lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning må således bero på en konkret vurdering af vedligeholdelsesstanden for de dele af lejemålet, som lejeren har vedligeholdelsespligten for. Det kan på den baggrund fortsat forekomme i praksis, at en lejer, som har overtaget et lejemål nyistandsat, tilpligtes at aflevere det lejede nyistandsat.

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek